



ATA - 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA (2023) DO CONCIDADE

1 Abertura: Aos vinte e oito dias do mês de setembro de dois mil e vinte e três, às
2 quatorze horas e 30 minutos, no auditório do Biocentro, localizado na Rua Joaquim
3 Eugênio dos Santos, 408 - Centro, Maricá - RJ realizou-se a terceira Reunião
4 Extraordinária do Conselho da Cidade de Maricá, com a temática sobre o Plano de
5 Desenvolvimento Urbano-Ambiental de Itaipuaçu – MASTERPLAN, apresentado
6 pelos representantes da Companhia de Desenvolvimento de Maricá (Codemar).
7 Estavam presentes os seguintes órgãos e entidades com seus respectivos titulares e
8 suplentes, relacionando-se abaixo a lista dos conselheiros que compareceram de
9 forma presencial.

10 Conselheiros presenciais:

- 11 ▪ Cristiane Dutra (Titular), do Sindicato dos Servidores Públicos do Município de
12 Maricá – SINDSERV;
- 13 ▪ Luz' Marina de Souza (titular), da Associação de Moradores do Condado;
- 14 ▪ Milton Cabral Abrahão (Titular), da União das Associações de Moradores de
15 Maricá - NOVA;
- 16 ▪ Maria José Cavalcante (Suplente), da Associação de Moradores e Amigos de
17 Cordeirinho - AMAC;
- 18 ▪ Bruno da Costa Marins (Suplente), da Secretaria de Urbanismo - SEURB;
- 19 ▪ Carla Nunes Santos (Suplente), da Autarquia de Serviços de Obras de
20 Maricá - SOMAR;
- 21 ▪ Leci das Graças Alberti (Titular), da Secretaria de Participação Popular, Direito
22 Humano e Mulher;
- 23 ▪ Marcela Costa Ribeiro Correa Pitote (Titular), da Secretaria de Habitação e
24 Assentamentos Humanos;
- 25 ▪ Valério Silva (Titular), do Movimento Negro Unificado - MNU;
- 26 ▪ Adalton da Motta Mendonça (Suplente), da Secretaria de Economia Solidária;
- 27 ▪ Vinicius Moro da Mata (Suplente), da Secretaria de Planejamento, Orçamento e
28 Fazenda;
- 29 ▪ Ygor de Sousa Afonso Oliveira (Titular), da Associação Maricaense de Bombeiros
30 Cívicos e Socorristas;
- 31 ▪ Antônio Francisco Fedele (Titular), da Secretaria de Desenvolvimento Econômico,
32 Comércio, Indústria, Petróleo e Portos;
- 33 ▪ Úrsula Brazil Rocha (Titular), da Gaia Soluções Sustentáveis;

34 A reunião teve início com a verificação do quórum mínimo de Conselheiros, onde foi
35 realizada a abertura pelo Subsecretário de Urbanismo Bruno Marins (SEURB) que,
36 devido à ausência do Secretário de Urbanismo e Presidente deste Conselho, irá
37 substituí-lo e presidir a presente Reunião; tendo como Secretário Executivo Will
38 Robson Coelho. O Subsecretário Bruno Marins iniciou a fala enfatizando que a reunião
39 extraordinária se trata de uma demanda anterior do Conselho, para melhor
40 compreensão do Plano de Desenvolvimento Urbano de Itaipuaçu – Masterplan. Nesta
41 oportunidade, a representante da CODEMAR Sra. Margareth, foi convidada a trazer
42 para o ConCidade a nível de conhecimento o projeto Masterplan, a ser apresentado
43 pela Companhia de Desenvolvimento de Maricá (CODEMAR) e Consultor da TCR
44 Engenharia, esclarecendo o que é o projeto, quais são as ideias, e dirimir essas



45 dúvidas. A diante, o Sr. Will Robson solicitou a gravação da reunião ao Consultor da
46 CODEMAR, para o auxílio da confecção da Ata. Em seguida, o secretário executivo
47 Will Robson convidou a Sra. Margareth, diretora de planejamento da Companhia de
48 Desenvolvimento de Maricá para se expressar, onde agradeceu o convite realizado
49 pelo Subsecretário Bruno Marins e do Secretário Executivo do ConCidade, Will
50 Robson. Neste primeiro contato enfatizou a intenção e disponibilidade da Companhia
51 de desenvolvimento de Maricá em apresentar ao Conselho da Cidade, o projeto
52 desenvolvido através de uma iniciativa da Autarquia, com foco no desenvolvimento
53 para a área de Itaipuaçu. Após definir o projeto, a Companhia de desenvolvimento de
54 Maricá fez a contratação de uma Consultoria, na finalidade de levantar os dados gerais
55 da área e conduzir um primeiro estudo dos pontos daquela região de Itaipuaçu, que
56 possibilitará um maior e potencial desenvolvimento, conforme o projetado no estudo.
57 A Sra. Margareth salientou aos demais conselheiros que essa é a quinta apresentação
58 do Masterplan, que anteriormente foram realizadas no fórum de gestores de Maricá,
59 pois entende-se que o projeto possui um material rico e importante para a Cidade. No
60 entanto, foram convidados os secretários de diversos órgãos, que possuem interface
61 com essa questão do desenvolvimento, afim de apresentar o estudo elaborado por
62 essa iniciativa da CODEMAR. Vale ressaltar que, o Masterplan não é um projeto
63 executivo ou básico, mas sim, um estudo que vai de encontro com as demais
64 interfaces da Cidade como o Plano de Mobilidade e Plano Diretor, por isso foram
65 estabelecidos um diálogo com as secretarias que tem conexão com essa temática.
66 Aproveitando para esclarecer que o Conselho da Cidade não foi envolvido
67 inicialmente, pois as discussões ainda estão acontecendo com as secretarias, o que
68 não impede de ampliar a discussão sempre que for necessário. Nesta oportunidade,
69 a Sra. Margareth apresentou a equipe da TCR Engenharia, tendo o engenheiro
70 Jeferson Tavares e o consultor Rafael como a equipe responsável por apresentar o
71 Masterplan, colocando-se inteiramente a disposição para as dúvidas e sugestões que
72 surgirem no decorrer da apresentação. Nesta oportunidade, o Sr. Jeferson Tavares
73 agradeceu a oportunidade de abrir esse diálogo com os Municípios, desde já
74 reforçando as palavras da Sra. Margareth, acerca do Masterplan ser um estudo
75 aprofundado de um modelo de plano, e não um projeto. O engenheiro Jeferson
76 Tavares esclareceu que esse trabalho veio de uma demanda específica, em fazer uma
77 projeção da evolução de cenário do desenvolvimento para a Orla de Itaipuaçu. No
78 entanto, o estudo se estendeu para os arredores da Orla de Itaipuaçu, pois o canal da
79 Orla separa os bairros da sua face, sendo necessário expandir o olhar para as demais
80 áreas. Iniciada a apresentação, o Sr. Jeferson exemplificou no primeiro slide sobre o
81 Plano de Desenvolvimento Urbano – ambiental na Orla de Itaipuaçu, contemplando a
82 modelagem econômica - financeira, modelagem operacional, modelagem jurídica e
83 institucional da Orla de Itaipuaçu para a Companhia de desenvolvimento de Maricá –
84 CODEMAR. No segundo Slide, foram demonstradas as delimitações dos quatro
85 setores de atuação e as escalas das áreas, sendo essas escalas locais,
86 metropolitanas e regionais. No terceiro e quarto slide, disseminaram as interlocuções
87 que foram feitas com Instituições acadêmicas e dos condicionantes fundamentais
88 utilizados. No quinto e sexto slide, o Sr. Jeferson apontou alguns condicionantes e
89 passivos decorrente do histórico da ocupação natural da área. Neste sétimo slide,
90 apresentou-se os objetivos do projeto, assim como as diretrizes e desenvolvimento
91 orientado pelo transporte (DOT), seguido dos serviços ecossistêmicos, soluções
92 baseadas na natureza (SBN) e objetivos de desenvolvimento sustentável (ODS). No
93 oitavo slide, foram relatadas as três principais soluções que compõe essa trama
94 multifuncional, desde os cinturões verdes, eixos e cruzamentos. No nono slide, foi



95 exposto a proposta de zoneamento e adensamento controlado. No décimo e décimo
96 primeiro slide, foram exibidos os programas de intervenções que implicam em
97 algumas transformações, seguido dos cenários atuais e propostos para o sistema
98 ambiental, de mobilidade urbana e dos equipamentos públicos. No décimo segundo e
99 décimo terceiro slide foram citados os mapas sínteses das intervenções atualizado e
100 o modelo de Cidade dispersa e compacta. No décimo quarto e décimo quinto slide
101 apresentou-se o zoneamento vigente e proposto para a área da Orla de Itaipuaçu. Em
102 seguida, a constituição de equipamento públicos regionais e locais, com o controle de
103 adensamento e uso do solo. No décimo sexto slide foram apresentados os cenários
104 com os alargamentos de calçada, implantações de ciclovias, imobiliário urbano e
105 vegetação. No décimo sétimo slide demonstrou-se as transformações, intervenções e
106 o possível mapeamento da constituição de um banco de terras público para o controle
107 do desenvolvimento dessas áreas. No décimo oitavo e nono slide foram demonstrados
108 os mapeamentos de lotes transformáveis, com os cenários de longo, médio e curto
109 prazo. No vigésimo slide demonstrou o quadro resumo com os investimentos, receitas
110 e necessidade de financiamento. E por último no vigésimo primeiro slide, a exposição
111 do estudo completo profundo, demonstrando o conjunto de dados que permitem que
112 a Prefeitura e a própria CODEMAR, tomem decisões ao longo desse tempo, optando
113 por avançar com sua totalidade ou parcialidade, seja da área de risco ou Orla.
114 Concluída as apresentações, o secretário executivo Will Robson realizou a abertura
115 da sessão para perguntas dos conselheiros do ConCidade. Em seguida, o Sr. Milton
116 Abraão (NOVA) relatou que o Masterplan – Itaipuaçu gerou inúmeras dúvidas quanto
117 ao dimensionamento dele em nosso território, pois foi realizado após a elaboração do
118 Plano diretor que está dentro da perspectiva da Sociedade civil organizada, visto que
119 teve grande participação da sociedade civil organizada. Nesta mesma oportunidade,
120 o conselheiro indagou o porquê do estudo não ter feito parte do Plano de Mobilidade
121 e principalmente do Plano Diretor, que está dentro da Câmara dos vereadores para
122 ser votado e virar uma Lei, visto que todas as informações apresentadas foram
123 propósitos das oficinas, onde os moradores dos distritos participaram expondo as
124 questões de mobilidade do Município. Para finalizar, o conselheiro Milton Abraão
125 ressaltou sobre a Lei 2272/2008 que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo,
126 na qual depende da aprovação do Plano diretor, para que então seja regulamentada.
127 Após a fala do conselheiro, a Sra. Úrsula Brazil (GAIA) questionou sobre a Companhia
128 de Desenvolvimento de Maricá realizar o estudo e não o ter implementado, e caso a
129 intenção seja no futuro de executá-lo como será o processo para a aplicabilidade
130 desse resultado. A Sra. Maria José perguntou sobre a possibilidade de votação para
131 a aprovação do estudo na reunião. Em resposta, o Sr. Will Robson esclareceu que se
132 trata apenas de uma apresentação do Masterplan para conhecimento dos
133 conselheiros do ConCidade. Entretanto, vale ressaltar que independente dos
134 encaminhamentos naturais tanto do plano vigente e da proposta do Plano Diretor
135 novo, existem instrumentos que são possíveis fazer um plano local de bairro ou
136 conjunto de bairros, e isso se chama operação urbana. Tendo o ConCidade como um
137 instrumento regulador responsável, antes dele prosseguir e virar projeto de lei dessa
138 operação urbana, ou seja, em algum momento esse rito deverá ser feito.
139 Posteriormente, o Sr. Milton Abraão (NOVA) relatou que Maricá possui mais de 40
140 km de Orla entre Itaipuaçu até Jacané, e interpelou se existe previsão de estudo junto
141 a TCR Engenharia das outras Orlas. Em sequência, o Sr. Jeferson Tavares respondeu
142 aos demais conselheiros, onde informou que o estudo iniciou quando o Projeto de lei
143 do Plano Diretor tramitava na Câmara dos vereadores. Neste momento esclareceu
144 que há possibilidade de colocar esses apontamentos e propostas no legislativo, pois



145 o estudo realizado não contraria o plano vigente e o Plano Diretor revisado, visto que
146 essas propostas novas são apenas para uma parte de Itaipuaçu. Em resposta a Sra.
147 Úrsula (GAIA), clarificou sobre a aplicabilidade do estudo e sua implementação,
148 informando-a que desde o início a consultoria precisava ter ideia de quais eram os
149 potenciais problemas de uma determinada área, no entanto após a identificação de
150 intensos problemas, as áreas definidas inicialmente no estudo foram dimensionadas
151 para além do canal da Orla. E quanto a aprovação do Estudo, o engenheiro Jeferson
152 inteirou que não é um projeto, mas sim, um estudo bem aprofundado que demonstra
153 a viabilidade de muita coisa. Para que seja transformado em algo aplicável é
154 necessário que avance nas instâncias participativas, buscando o diálogo com a
155 sociedade, através das audiências pública, processo participativo, conferência da
156 cidade e reuniões de associações. Conseqüentemente, para ser um plano é preciso
157 aprofundar nas soluções técnicas, para então entrar no processo de aprovação e ser
158 discutido com o ConCidade e munícipes. Embora, o diálogo com vários gestores foi
159 realizado de forma intensa e com todos os envolvidos direto e indireto a temática. Em
160 concordância com o Sr. Jeferson, a diretora de Planejamento Margareth informou que
161 esse estudo é uma iniciativa tomada pela Companhia de Desenvolvimento de Maricá
162 (CODEMAR), uma sociedade de economia mista ligada a Prefeitura Municipal de
163 Maricá. Na certeza que a CODEMAR não toma iniciativa desvinculada ao que seja a
164 administração, com o sentido de construir e levantar dados importantes daquela
165 região, do ponto de vista do desenvolvimento econômico e social, apresentando esse
166 estudo para a secretarias que tem interface com essa temática. O estudo pode ser
167 considerado como uma colaboração da CODEMAR, de maneira apropriada e pelos
168 caminhos institucionais devidamente regulamentado, afim de que possa ser
169 aproveitado pelos gestores do modo que mais entenderem viável no conjunto de
170 debates que estão sendo realizados na cidade. Conforme a ordem de registro, a
171 Conselheira Marcela Pitote comentou sobre o estudo prever a necessidade de
172 reassentamento em razão das intervenções a serem feitas, e questionou se a
173 CODEMAR e TCR Engenharia sabem quais as demandas e quantidade de casas
174 atingidas. Em vista disso, contestou a verificação de áreas próximas disponíveis com
175 o espaço necessário para reassentar essa população. De tal modo, a conceder a
176 prioridade de realocar essas famílias em localidades próximas, afim de amenizar os
177 impactos em suas vidas. Aproveitando a oportunidade, a Sra. Marcela Pitote convidou
178 a todos para a última audiência pública do Plano de habitação e assentamento de
179 interesse social, que vai tratar das etapas de propostas realizadas ao longo de todo o
180 estudo. Vale ressaltar que Itaipuaçu, foi um dos locais que teve um enorme
181 crescimento populacional e altos investimentos mobiliários, o que acarretou na
182 inflação do preço da terra. Em virtude disso, faz necessário pensar no espaço para
183 aqueles que não tem acesso a esse valor de lote em Itaipuaçu. Visto que, a área
184 possui grandes investimentos imobiliários e de altos valores, por essa razão é preciso
185 pensar na cidade para todos os componentes e não somente para aqueles que podem
186 pagar. O Conselheiro Valério Silva na sua oportunidade de fala, inteirou sobre os
187 pontos de tensão quanto a habitação na região de Itaipuaçu, e fez uma observação
188 sobre o Conselho da Cidade contribuir como mediadores quanto ao assunto estudo
189 versus tensão, visto que é um belíssimo estudo, porém faz necessário verificar se ele
190 é aplicável a realidade local. Para finalizar, o mesmo relatou sobre a retomada e
191 reconfiguração do Conselho Nacional da Cidade, sugerindo colocar em discussão na
192 próxima reunião e convidando aos demais conselheiros para participarem da próxima
193 reunião do Conselho Nacional da Cidade. Sem delonga, o Sr. Will Robson informou
194 sobre a sua atuação como secretário executivo do ConCidade e coordenador do setor



195 de planejamento urbano da Secretaria de urbanismo, onde faz o gerenciamento de
196 alguns projetos e planos, assim como o Plano Diretor. Atualmente, relatou que o Plano
197 Diretor foi encerrado no executivo e este encontra-se há um ano sob o poder
198 legislativo. Valendo ressaltar, que as secretarias e conselhos podem encaminhar suas
199 colocações ainda durante o processo finalizado de qualquer projeto de lei no
200 legislativo. Em consonância com a Sra. Margareth, o Sr. Will Robson enfatizou que os
201 estudos que a CODEMAR e as outras secretarias fazem é muito importante para dar
202 suporte e subsídios para a elaboração dos planos, ou até mesmo para a gestão. Neste
203 momento, o secretário executivo lembrou que o Plano de mobilidade está sendo
204 finalizado aguardando a entrega do último produto, para então ser apresentado ao
205 ConCidade para aprovação, e em seguida encaminhado ao Legislativo como projeto
206 de lei. Em virtude da falta de aprovação do Plano Diretor, esclareceu que a revisão da
207 lei de zoneamento e uso do solo é postergada, pois depende do mesmo para o seu
208 avanço. Enquanto isso, as questões levantadas na reunião poderão ser inseridas
209 quando houver discussão quanto a revisão da lei de zoneamento e uso do solo, que
210 é uma lei complementar. A seguir, o Secretário Executivo Will Robson repassou os
211 informes para o Conselho da Cidade, referente a inauguração do plano de mobilidade
212 metropolitano, audiência pública de habitação e assentamento de interesse social e
213 também da reunião emergencial do Grupo de apoio técnico especializado de
214 demolições sobre a região do Taboal Itaipuaçu. Repassada a palavra ao Engenheiro
215 Jeferson Tavares, o mesmo respondeu que as áreas especiais de interesse social no
216 estudo foram previstas, tendo em vista o processo previsível de evolução do Bairro.
217 Havendo no documento a sugestão da possibilidade de realizar essas remoções e
218 assentamentos a partir do Plano de Habitação e Assentamento de Interesse Social,
219 visto que as remoções são necessárias, pois estão em áreas de riscos, de
220 alagamentos, deslizos e inundáveis, assim como os locais onde as obras de
221 saneamentos são inviáveis de serem realizadas. Partindo desse discurso, engenheiro
222 Jeferson relatou que não é um projeto definitivo, e sim uma ideia, que em caso de
223 avanço, a comunidade será consultada. Em razão de um compromisso, o Sr. Jeferson
224 agradeceu a possibilidade do diálogo com o conselho da Cidade de Maricá,
225 reforçando a sua participação em trabalhos com outros conselhos da Cidade,
226 colocando-se inteiramente a disposição do ConCidade para maiores esclarecimentos.
227 Com a oportunidade de fala, a Diretora Margareth agradeceu o convite de apresentar
228 o Masterplan na reunião para os conselheiros, e colocou a Companhia de
229 Desenvolvimento de Maricá a disposição para conhecimento e enriquecimento do
230 debate. A seguir, a conselheira Cristiane Dutra indagou sobre a pesquisa de campo
231 ter sido realizada pelos consultores contratados ou pela própria CODEMAR, visto a
232 importância de os pesquisadores conhecerem de perto a realidade do Município. Em
233 relação ao Plano Diretor, a conselheira indicou a sociedade civil se reunir para
234 requerer a Câmara de Vereadores sobre a aprovação do Plano Diretor, visto que, até
235 hoje não entrou em pauta no legislativo. No entanto, a mesma sugeriu os conselheiros
236 encaminharem um ofício ou até mesmo a criação de uma comissão, afim de reivindicar
237 do Presidente da Câmara uma posição quanto a pauta do Plano diretor dentro da
238 Câmara dos vereadores. Posteriormente, o consultor Rafael esclareceu que a TCR
239 Engenharia possui um contrato com a CODEMAR e que mediante a essa roda de
240 serviço, foi realizado um convênio com a Universidade de São Paulo, onde o professor
241 e chefe do Instituto de urbanismo e Arquitetura Jeferson Tavares estiveram vindo a
242 campo em Itaipuaçu. A equipe de técnicos composta por arquitetos em formação,
243 como mestrandos, doutorandos e professores da Universidade estiveram em campo
244 num período de 10 a 11 meses. Encerrada a oportunidade de fala dos conselheiros,



245 o Sr. Will Robson agradeceu a presença dos participantes e repassou os últimos
246 informes, reforçando que será apresentada uma sessão com o ConCidade e o Grupo
247 Intersetorial. A reunião acontecerá entre a primeira quinzena de outubro e a primeira
248 de novembro, com a finalidade de realizar uma sessão pública com a divulgação da
249 entrega do Plano de mobilidade, sua apresentação e aprovação pelo Conselho da
250 Cidade. Com relação aos informes internos, o ConCidade realizará nomeações e
251 substituições que vão ocorrer na próxima Reunião Ordinária. Entre essas
252 substituições será feita pelo Movimento democrático afrodescendente pela igualdade
253 e equidade racial (MOVIDADE) que terá a substituição da Sra. Vanessa Malaquias
254 por Jacineide Soares, assim como o Grêmio recreativo escola de samba com a
255 mudança do conselheiro Tadeu Freitas por Rosevaldo Araújo. A portaria com as
256 substituições e nomeações serão publicadas e oficializadas através do Jornal Oficial
257 de Maricá, na semana que houver a reunião ordinária, convocando os novos
258 representantes para a posse das suplências. Acerca das Câmaras técnicas montadas
259 no início do ano de 2023, ficou definido a incumbência dos coordenadores de agendar
260 e realizar essas reuniões. Desde então, apenas a Câmara técnica de desenvolvimento
261 econômico, trabalho e renda realizou o encontro neste segundo semestre, onde
262 alinharam as agendas para as reuniões. Após o término de fala, o Sr. Will Robson
263 convidou o subsecretário Bruno Marins para encerrar a reunião, no qual agradeceu a
264 presença de todos e reforçou a importância do conselho e participação nessas
265 tomadas de decisões, para melhor entendimento do que a Prefeitura está fazendo e
266 propondo para a Cidade. Para finalizar, o subsecretário Bruno Marins fez as
267 considerações enfatizando que a CODEMAR, TCR Engenharia e Secretarias quando
268 desenvolvem um projeto buscam sempre o melhor para a Cidade, porém são
269 passíveis de erros, se permitindo melhorar aquilo que foi proposto a sociedade. Por
270 isso, a participação da sociedade é muito importante, pois é ela quem diz o que a
271 cidade precisa, reconhecendo a demanda de cada bairro e da Cidade como um todo.
272 No entanto, cabe ao Conselho da Cidade de Maricá o papel de organizar e
273 conscientizar a sociedade reforçando a sua participação dentro dos espaços de
274 tomada de decisões que ocorrem no executivo e legislativo, com a mobilização nos
275 bairros e grupos próximos, afim de que os munícipes atuem ativamente nas
276 audiências, reuniões e planos da Cidade. Em resumo os encaminhamentos realizados
277 nesta Reunião Extraordinária do ConCidade foram os seguintes: 1 – Publicação da
278 Portaria com as alterações e nomeações dos membros das Instituições e Entidades
279 indicadas pelo Conselho da Cidade de Maricá para o novo mandato do ConCidade.
280 Depois de fechadas e concluídas as falas finais, sem mais nada a tratar, a 3ª Reunião
281 extraordinária do ConCidade foi encerrada às 16 horas e 20 minutos. A Reunião foi
282 pública e teve registro de cerca de 23 participantes, que assinaram a lista de presença,
283 conforme consta em anexo, junto ao Livro de Atas do ConCidade. A Ata foi lavrada e
284 certificada por Will Robson Coelho, Secretário Executivo do ConCidade, Assessor
285 Técnico da SEURB. Assim, certificamos e damos fé pública à presente Ata.

Maricá, 09 de novembro de 2023

Bruno da Costa Marins
Subsecretário de Urbanismo
Suplente do Presidente do ConCidade



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE URBANISMO

