



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 007 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 03 de julho de 2019, às 17 horas e 30 minutos, na Casa dos Conselhos e Comissões “Augusto Ângelo Zanatta”.

1 Aos três dias do mês de julho do ano de dois mil e dezenove, às dezessete horas e  
2 trinta minutos, na Casa dos Conselhos e Comissões “Augusto Ângelo Zanatta”,  
3 reuniu-se o Conselho Revisor do Plano Diretor e Suas Leis Complementares (CRPD),  
4 convocado por meio do ofício CPGE nº 194/2019 “I”, com a presença dos Senhores  
5 Conselheiros: Letícia Nogueira da Silva, representante da Coordenadoria de  
6 Planejamento e Gestão Estratégica; Flávia Haas Marturelli, representante da  
7 Procuradoria-Geral; Marceli Fernandes da Rocha, representante da Secretaria de Meio  
8 Ambiente; Celso Alves Meyer, representante da Secretaria de Desenvolvimento  
9 Econômico; Robson Butturini, representante da Secretaria de Fazenda; Alfredo  
10 Gonçalves Vieira, representante da Secretaria de Obras, Habitação e Regularização  
11 Fundiária; Fabini Hoelz Bargas Alvarez, representante da CPTrans; Tadeu Hutter  
12 Gonçalves, representante da OAB-RJ; Osmar Musse Felix, representante da APEA;  
13 Edna Queiroga e Renato Freire, representantes da Associação de Moradores e Amigos  
14 do Quarteirão Suíço; Leonardo Simas Vianna, representante da FIRJAN; e Roberto  
15 Leocadio Penna Chaves, representante da NovAmosanta. Também estiveram  
16 presentes como ouvintes os(as) senhores(as) Margarida Cunha, Riston Olivieri, Attilio  
17 Olivieri, Marise Olivieri e Fernando Luiz Simas Bernardes. Havendo número legal, a  
18 conselheira Letícia Nogueira da Silva iniciou os trabalhos e justificou a ausência do  
19 Coordenador Dalmir Caetano. Após, a plenária elegeu, por unanimidade, Letícia  
20 Nogueira da Silva coordenadora da reunião. Após, a Coordenadora leu o edital de  
21 convocação e perguntou aos conselheiros se haviam recebido e-mail contendo a ata  
22 da reunião ordinária de junho. Todos os conselheiros consentiram. A Sr.<sup>a</sup> Margarida

23 Cunha afirmou que não havia recebido a ata por e-mail e ressaltou que havia colocado  
24 assuntos importantes na última reunião. A Coordenadora, então, disponibilizou à Sr.<sup>a</sup>  
25 Margarida Cunha a ata impressa. Após, a ata foi aprovada por unanimidade. Em  
26 seguida, a Coordenadora passou à ordem do dia. Colocou em discussão o processo  
27 administrativo nº 30253/2017, o qual versava sobre mudança de ZPE para SRE-2 na  
28 Estrada João de Deus Rodrigues, nº 692, Pedro do Rio, Petrópolis/RJ. A  
29 Coordenadora exibiu no projetor mapa mostrando a localização do imóvel e  
30 zoneamento da área. Após, concedeu a palavra ao Sr. Riston Olivieri, proprietário do  
31 imóvel, que fez uma breve explanação. Disse que sua intenção era fazer um  
32 desmembramento e que havia descoberto há pouco tempo que o terreno estava  
33 localizado em ZPE. Disse que, depois de pesquisar, havia chegado à conclusão de que  
34 estava cem por cento engessado, que não poderia fazer absolutamente nada. Afirmou  
35 que tinha uma área de vinte mil metros quadrados que estava ociosa e com custo fixo  
36 elevado. Reiterou que a ideia era simplesmente fazer, de forma regularizada, cinco  
37 lotes, onde manteria o lote com as benfeitorias e os demais lotes com área aproximada  
38 de dois mil a dois mil e quinhentos metros quadrados. Disse que o terreno estava  
39 localizado a quinhentos metros do centro de Pedro do Rio, não tinha Mata Atlântica,  
40 riacho ou nascente. Afirmou que, ao seu ver, a colocação em ZPE foi um pouco  
41 indevida. Afirmou que o pedido havia sido submetido à COPERLUPOS e que havia  
42 parecer favorável da Secretaria de Meio Ambiente e Secretaria de Obras. Mostrou no  
43 mapa que estava em exposição que havia algumas mangueiras e bananeiras velhas. O  
44 Sr. Roberto Penna Chaves ressaltou que cabia ao Conselho analisar somente aspectos  
45 técnicos da mudança de zoneamento pretendida. O Sr. Riston Olivieri afirmou que  
46 havia abastecimento de água e energia. O Sr. Roberto Penna Chaves afirmou que não  
47 sabia o porquê de ser ZPE. A Sr.<sup>a</sup> Margarida Cunha afirmou que havia participado da  
48 elaboração da LUPOS e do zoneamento. Disse que, quando houve o zoneamento, tudo  
49 o que era verde, com mancha de vegetação, foi colocado em ZPE para ser  
50 posteriormente analisado, mas que isso nunca aconteceu. Acrescentou que, sabendo  
51 disso, foi feita uma lei de exclusão de ZPE, para excluir justamente os terrenos que  
52 estavam todos dentro de ZPE e não podendo construir. Afirmou que acreditava que o  
53 imóvel em questão não se enquadrava nessa lei, porque tinha uma questão de data. O  
54 Sr. Riston Olivieri afirmou que havia adquirido a área em 1982. A Sr.<sup>a</sup> Margarida  
55 Cunha afirmou que não havia nem o que discutir, porque era lei. Afirmou que o  
56 proprietário estava coberto pela lei de exclusão de ZPE. Após, a Coordenadora leu o  
57 parecer da COPERLUPOS e o despacho proferido pela diretora do Departamento de  
58 Planejamento Urbano nos autos do processo administrativo. A Sr.<sup>a</sup> Marceli Fernandes  
59 da Rocha ressaltou que mudanças pontuais de zoneamento estavam sendo negadas. O  
60 Sr. Osmar Musse Felix ponderou que, embora concordasse que algumas mudanças de  
61 zoneamento fossem negadas, enquanto a lei de exclusão de ZPE não fosse revogada,  
62 a mudança de zoneamento poderia ser para aquela área, como estava previsto na lei.  
63 A Sr.<sup>a</sup> Marceli Fernandes da Rocha afirmou que havia lido um parecer sobre uma  
64 situação em que havia sido negada mudança pontual, no qual se alegava que o direito

65 de um tinha que ser o direito de outro, não podendo dar o direito a uma pessoa  
66 enquanto outras pessoas que viviam aquela mesma situação não tivessem o mesmo  
67 direito. A Sr.<sup>a</sup> Margarida Cunha afirmou que a lei não havia sido feita para beneficiar  
68 um proprietário, mas para eximir o proprietário de um prejuízo. O Sr. Alfredo  
69 Gonçalves Vieira ressaltou que a decisão não era de alterar o zoneamento  
70 pontualmente, mas que o caso era diferenciado, de exclusão de ZPE. A Sr.<sup>a</sup> Margarida  
71 Cunha afirmou que o Conselho deveria aplicar a lei de exclusão de ZPE. O Sr. Osmar  
72 Musse Felix perguntou à Sr.<sup>a</sup> Margarida Cunha qual era o número da lei, mas ela  
73 afirmou não se recordar. A Coordenadora afirmou que os conselheiros precisavam  
74 decidir se a ZPE seria excluída e, se sim, onde seria. Sugeriu que, diante da informação  
75 de que existia uma lei que solucionaria o processo, a discussão fosse suspensa e  
76 retomada na reunião seguinte. O Sr. Osmar Musse Felix sugeriu que o órgão técnico  
77 da Prefeitura sugerisse ao CRPD a área que poderia ser excluída da ZPE. A Sr.<sup>a</sup>  
78 Margarida Cunha disse que não precisava disso, que bastava olhar a lei. O Sr. Riston  
79 Olivieri pediu a palavra novamente e fez alguns apontamentos no mapa que estava  
80 projetado. O Sr. Roberto Penna Chaves perguntou qual era a inclinação do morro e o  
81 Sr. Riston Olivieri afirmou que era de vinte e cinco graus. O Sr. Roberto Penna Chaves  
82 afirmou que, passando para SRE-2, o lote mínimo diminuiria bastante, para  
83 quatrocentos e cinquenta metros quadrados. O Sr. Riston Olivieri ponderou que numa  
84 área ao lado da dele já havia projeto aprovado do Minha Casa Minha Vida, enquanto  
85 ele estava impedido de fazer quatro lotes. A Sr.<sup>a</sup> Marcella Fernandes da Rocha ressaltou  
86 que o Minha Casa Minha Vida tinha parâmetros próprios. A Sr.<sup>a</sup> Margarida Cunha  
87 perguntou se o Minha Casa Minha Vida poderia ser feito em ZPE. O Sr. Atílio  
88 Olivieri pediu a palavra e fez uma breve defesa. Explicou que era uma área de vinte  
89 mil metros quadrados, na maior parte ociosa, e que o Sr. Riston Olivieri gostaria de  
90 fazer quatro lotes e, com o lote remanescente, transformar em cinco lotes. Acrescentou  
91 que o local era todo edificado e reiterou que estava localizado a quinhentos metros do  
92 centro de Pedro do Rio. Afirmou que existia um logradouro, denominado João de  
93 Deus Rodrigues, com água potável, energia, cabo de fibra ótica e telefone fixo.  
94 Questionou o porquê de a área ter sido colocada em ZPE. Afirmou que a área não  
95 tinha nada para ser colocada em ZPE, porque não estava em Mata Atlântica ou topo  
96 de morro, não era cercada ou margeava rio, não tinha nascente de água, era um solo  
97 firme, não tinha risco de deslizamento. Perguntou aos conselheiros o que faltava para  
98 aprovar a lei. O Sr. Atílio Olivieri afirmou que havia encaminhado um resumo à  
99 Coordenadora e ela assegurou que havia encaminhado a todos os conselheiros por e-  
100 mail. Reiterou que havia parecer favorável da Secretaria de Meio Ambiente, da  
101 Secretaria de Obras e da COPERLUPOS. A Sr.<sup>a</sup> Marcella Fernandes da Rocha explicou  
102 que o Conselho só precisava definir se ia mudar só para o terreno do Sr. Riston Olivieri  
103 ou todo o entorno. O Sr. Alfredo Gonçalves Vieira ressaltou que o Conselho tinha  
104 uma comissão jurídica. O Sr. Tadeu Hutter Gonçalves sugeriu a suspensão da  
105 discussão e o encaminhamento do processo à Comissão Jurídica, para avaliar a  
106 questão da legislação. A Coordenadora submeteu a sugestão do Sr. Tadeu Hutter

107 Gonçalves à votação, aprovada por unanimidade. A Coordenadora esclareceu que o  
108 processo seria encaminhado à Comissão Jurídica, para que apresentasse parecer na  
109 próxima reunião. A Coordenadora relembrou a composição da Comissão Jurídica.  
110 Após, a Coordenadora iniciou a discussão sobre o segundo assunto da ordem do dia,  
111 sobre a composição das comissões. A Coordenadora explicou que o Sr. Paulo Lyrio  
112 era suplente do Sr. Osmar Musse Felix, mas integrava a Comissão de Revisão Legal  
113 e a Comissão Jurídica. Ressaltou que o regimento interno do CRPD previa que  
114 suplentes não poderiam assumir funções no Conselho. A Coordenadora explicou que  
115 os conselheiros precisavam definir quem substituiria o Sr. Paulo Lyrio nas referidas  
116 comissões. O Sr. Osmar Musse Felix foi substituído pelo Sr. Fabini Hoelz Bargas  
117 Alvarez na Comissão de Divulgação. O Sr. Paulo Lyrio foi substituído pelo Sr. Osmar  
118 Musse Felix na Comissão de Revisão Legal e pelo Sr. Leonardo Simas Vianna na  
119 Comissão Jurídica. A Coordenadora explicou que a Comissão Jurídica precisava se  
120 reunir para tratar de dois assuntos: ocupação de duas cadeiras pela APEA e processo  
121 administrativo nº 30253/2017. Em assuntos gerais, a Coordenadora falou sobre o  
122 processo da Fazenda Bela Vista. Disse que a equipe do Departamento de  
123 Planejamento Urbano havia feito uma vistoria no local e iria elaborar parecer técnico,  
124 que seria submetido ao Conselho posteriormente. O Sr. Leonardo Simas Vianna  
125 afirmou que o Coordenador Dalmir Caetano havia dito a ele que os processos que  
126 haviam passado pela COPERLUPOS seriam encaminhados ao CRPD para que as  
127 decisões fossem validadas e questionou se isso estava acontecendo. A Coordenadora  
128 explicou que naquele dia havia sido discutido um processo. Em seguida, o Sr. Roberto  
129 Penna Chaves lembrou que algumas legislações elaboradas pelo Conselho estavam  
130 paradas no Gabinete do Prefeito e perguntou o que estava acontecendo. A  
131 Coordenadora disse que o Conselho poderia encaminhar um ofício ao Gabinete do  
132 Prefeito solicitando esclarecimentos. Os conselheiros concordaram. Por fim, às  
133 19h15, a Coordenadora encerrou a reunião, da qual, para constar, eu, Letícia Nogueira  
134 da Silva, lavrei e assinei a presente ata juntamente com Flávia Hass Marturelli.  
135 Petrópolis, 07 de agosto de 2019.