



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 128ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 26/05/2021

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:

AMC – Rosina Lopes; **PGM** – Fernanda Diógenes; **SCSP** – Grasiely Aquino; **SEUMA** – Luciana Mendes Lobo, Carla Camila Girão Albuquerque; **SEINF** – Roberto Resende; **IPLANFOR** – Pedro Esdras; **SEGER** – Ítalo de Andrade; **SDE** – Reinaldo Salmito; **ABES** – Marconi Barbosa; **AGB** – Andrea Crispim; **CDL** – Gilberto Costa; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva, Natanael Mota; **IAB** – Daniel Rodrigues; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Marques; **UFC** – Nádia Khaled.

Presidente da CPPD: Luciana Mendes Lobo

Secretária Executiva da CPPD: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Carla Camila Girão Albuquerque

Expositor: Daniela Belfort – COURB/SEUMA;

Sérgio Ximenes – JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S;

Brenda Lima e Giovanna Pinheiro – COURB/SEUMA.

DEMAIS PARTICIPANTES: Sérgio Ximenes; SEUMA – Fabiana Tavares, Brenda Lima, Eduardo Augusto, Dicélio Souza, Débora Braga, Irys Caroline, Saraiva Filho, Marília Gadelha, Débora Braga, Daniela Belfort, Afrânia Gadelha.

PAUTA:

1. Aprovação da Ata da 127ª Reunião da CPPD;
2. Processo Nº S2020001913
Assunto: Alteração na forma de pagamento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Relatório Nº 06/2021 – CENUR/CPPD;
3. Constituição do Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada da Lagoa da Sapiranga;
4. Apresentação da Metodologia de Análise de Processos COURB – REURB-S.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora de Desenvolvimento Urbano da SEUMA, Camila Girão, iniciou a 128ª reunião dando boas-vindas aos participantes, em seguida, passou a palavra para a Presidente da Comissão e Secretária Titular da SEUMA, Luciana Lobo, que cumprimentou os presentes e logo após, repassou a palavra para a Coordenadora, Camila Girão.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Dando continuidade, a Coordenadora Camila informou a pauta e, posteriormente, iniciou a deliberação da aprovação da Ata da 127ª Reunião da CPPD. Questionou se os Conselheiros teriam alguma consideração a fazer quanto a Ata, como não houve pronunciamento por parte dos conselheiros, a Ata da 127ª Reunião da CPPD foi aprovada.

Prosseguindo com a pauta, a Coordenadora Camila convidou a Gerente de Negócios Urbanos, Daniela Belfort para dar início a apresentação. A Gerente Daniela, apresentou a Célula de Negócios Urbanos, explanou sobre o Instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e, em seguida, deu início a exposição do estudo técnico do Processo Nº S2020001913.

Mostrou a localização do empreendimento, este situado na Av. Beira Mar, 1680 – Meireles, bem como, a classificação em que o imóvel se enquadraria e, posteriormente, destacou que o empreendimento já foi deliberado na 117ª Reunião da CPPD, na qual resultou na aprovação.

Apresentou os Parâmetros de usos estabelecidos com a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei Nº 236/2009) e com o Plano Diretor Participativo (Lei Nº 62/2009), demonstrando o que foi proposto no projeto e que foi outorgado. Em seguida, informou sobre o Termo de Compromisso firmado entre a empresa JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S e a SEUMA, com o valor da outorga onerosa, prazos estabelecidos e o que havia sido pago.

Em seguida, falou que estaria sendo pleiteado a alteração da forma de pagamento da Outorga Onerosa, onde o valor restante passaria a ser pago por 03 (três) Laudos Técnicos (nº 183/2020, 319/2020 e 320/2020), e indicou, em forma de tabela, os dados de cada Laudo Técnico e seus valores. Concluiu a apresentação indicando a análise do pleito de acordo com as Legislações vigentes, destacando o que preconiza nos artigos.

Ao término da apresentação, a Coordenadora Camila Girão convidou o Sr. Sérgio Ximenes, representante da JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S que deu início a explanação da defesa do pleito.

Terminada as explanações, a Coordenadora Camila abriu espaço para os questionamentos dos conselheiros.

O Conselheiro Daniel Rodrigues, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), pediu a palavra e falou que o Plano Diretor Participativo (PDP), deve ser obedecido e que o Instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, não deve ser usado dessa maneira. Ressaltou que não é contra o financiamento da política pública através de instrumentos urbanos, porém a Constituição determina que o Plano Diretor é o instrumento base e que Fortaleza, frisou sua insatisfação de como a Lei de OOAU (Lei Nº 10.335/2015 e Nº 10.431/2015) estaria sendo entendida e fez os seguintes questionamentos: O que será feito com os imóveis? Quem efetivou



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

as desapropriações, o Município ou o Estado? A posse dos imóveis seria do Município ou do Estado, já que o Parque é Estadual?

O Sr. Sérgio Ximenes respondeu que os três imóveis integram o Parque do Cocó, pois já havia ocorrido a doação e que as desapropriações ocorreram pelo Município. Em seguida, a Coordenadora Camila, solicitou que fosse apresentada a localização dos imóveis e ressaltou que a propriedade permanece com o Município e que integra o Parque Estadual.

A analista da Célula de Negócios Urbanos, Afrânia Gadelha acrescentou que no Relatório Nº 06/2021 – CENUR/CPPD, encaminhado aos Conselheiros, consta a informação que nos imóveis que seriam utilizados para alteração do pagamento da Outorga Onerosa, foram objeto de desapropriação para fins de integração ao Parque Urbano do Coco, conforme o Decreto Nº 14.668/2020.

Dando continuidade aos questionamentos, a Conselheira Luana Marques, representante do SINDUSCON, perguntou se os objetos dos 03 Laudos Técnicos seriam de desapropriação. O Sr. Sérgio Ximenes respondeu que sim.

Em seguida, foi facultada a palavra a Conselheira Andrea Crispim. A Conselheira falou que sua dúvida seria quanto aos estudos técnicos feitos pela SEUMA e questionou se o cálculo da Outorga Onerosa relacionada ao valor máximo permitido do empreendimento, se foi levado em consideração os estudos ambientais já que o empreendimento está bem próximo a Zona de Preservação Ambiental (ZPA) e o valor outorgado seria o dobro da altura máxima permitida, pois mesmo sendo instrumentos urbanísticos a questão ambiental deve ser colocada em pauta para o tipo de projeto.

Em resposta ao questionamento, o Secretário Executivo da SEUMA, Pedro Rocha esclareceu que a análise do projeto foi feito durante a Análise de Orientação Prévia para Projetos Especiais (AOP PE) e destacou que a Coordenadora Camila poderia falar com maior propriedade sobre o estudo técnico. Frisou que o projeto foi deliberado anteriormente pela Comissão e aprovada a utilização do instrumento e, desta forma, tão somente estaria se falando sobre a possibilidade de alteração da forma de pagamento, saindo da pecúnia para doação de imóvel ao patrimônio do Município, ressaltou que os imóveis iriam compor o Parque do Cocó, tendo como finalidade ampliar a área, dando garantia de maior proteção, sendo esta região tão expressiva ao meio ambiente.

Ao retornar a palavra a Conselheira Andrea Crispim, falou sobre a Comissão ser consultiva e questionou em qual momento o projeto passa pela aprovação.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

O Secretário Executivo da SEUMA, Pedro Rocha informou que a CPPD é deliberativa e explicou que os projetos, quando apresentados durante a reunião da Comissão, vão para aprovação ou não dos conselheiros e ressaltou que o projeto que foi apresentado, estaria deliberando a substituição da forma de pagamento, onde a Lei Nº 10.431/2021, permite que a substituição aconteça por obra ou por doação de terreno.

A Coordenadora Camila Girão complementou que todos os Projetos Especiais passam por um processo de avaliação interna na SEUMA, tendo como critério de análise o zoneamento urbano e ambiental da Cidade para título de aplicação do instrumento e também a anuência do Comando da Aeronáutica (COMAER), quanto a autorização da altura do empreendimento.

Em seguida, o Conselheiro Daniel Rodrigues questionou se o terreno em questão, estaria inserido dentro da poligonal do Parque do Coco, de acordo com os limites estabelecidos pelo Decreto feito pelo Governo do Estado ou se o Parque ganharia um espaço a mais.

A Coordenadora Camila respondeu que estaria sendo falado da geração do impacto construtivo utilizando-se da Transferência do Direito de Construir (TDC), onde este instrumento viabiliza um aumento da capacidade de proteção de área de preservação ambiental. Destacou que o Decreto estabelece os limites do Parque Ecológico e trazer os espaços para propriedade pública, é um ganho muito afetivo e reafirmou a proteção e continuidade das áreas de proteção, sendo a finalidade do objeto de transferência.

O Secretário Executivo da SEUMA, Pedro Rocha frisou que o bem foi desapropriado e precede uma justa indenização que sairá dos cofres do Município, obtendo o ganho para evitar o desgaste judicial, além da possibilidade a utilização do CEPAC – Certificação de Potencial Adicional de Construção, doação do imóvel para utilização como pagamento da outorga, mas caso o pleito seja desfavorável, resultando na não aprovação o Município terá que arcar com a desapropriação.

O Conselheiro Daniel Rodrigues, falou que seria a favor da utilização dos instrumentos, mas que não concorda com a forma que o instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo estaria sendo utilizada e interpretada.

A Coordenadora Camila respondeu que as afirmações feitas pelo Conselheiro poderiam ser alvos de discussões específicas e ressaltou que estariam abertos a dialogar e chegar em pontos em comum. Ao término dos questionamentos, iniciou o processo de deliberação do projeto apresentado.

Pedi para os conselheiros que fossem favoráveis a aprovação do processo permanecessem como estavam, os não favoráveis e os que iriam se abster registrassem seu voto pelo chat ou verbalmente. Resultando em



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

aprovação, com 01 voto não favorável da AGB e 01 abstenção do IAB.

Após a deliberação, dando prosseguimento a pauta, a Gerente Daniela Belfort iniciou a apresentação da Constituição do Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada da Lagoa da Sapiroanga.

Ao final da apresentação foi aberto espaço para os questionamentos dos conselheiros.

A Conselheira Andrea Crispim, representante da AGB questionou quanto a obrigatoriedade da participação da sociedade civil estar inserida na poligonal da Operação Urbana Consorciada (OUC). A Coordenadora Camila Girão esclareceu que o Plano Diretor estabelece que os atores em que estejam diretamente afetados dentro do perímetro da OUC, devem participar dos direcionamentos.

O Conselheiro Daniel Rodrigues, representante do IAB ressaltou que as Leis foram poucas pensadas, pois a região da Sapiroanga tem uma grande área de ocupação de ruas, sendo o bairro com maior ocupação em leito viário. Destacou que não seria responsabilidade da gestão, mas de um pensamento que tenta desviar da população mais pobre, onde o perímetro da OUC aprovado desvia das comunidades dos assentamentos precários. Ressaltou que o instrumento é excelente para resolver questões, como de assentamentos precários, mas que não foram englobados no perímetro e sugeriu que fosse alterado o perímetro da OUC.

A Conselheira Andrea Crispim sugeriu que fossem encaminhados aos conselheiros mais informações, como os critérios utilizados para delimitar o Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga, para melhor compreender os processos, dirimindo questionamentos.

A Coordenadora Camila explicou a ordem cronológica dos fatos, destacando que a OUC Parque Urbano Lagoa da Sapiroanga seria do ano de 2015 e os estudos para ampliação da OUC na Cidade seria entre os anos 2018 e 2019, portanto especificamente a Operação Urbana da Lagoa da Sapiroanga não foi criada a partir desses estudos de ampliação e que, além disso, não estariam em vigor. Destacou que os referidos estudos estariam sendo usados como referência e que cada OUC na sua Lei específicas são colocados seus objetivos, contrapartidas e afirmou que poderiam resgatar os estudos para aprofundar a ideia inicial.

O Secretário Executivo da SEUMA, Pedro Rocha ressaltou que o perímetro é alterado por Lei, onde teve a participação de várias instituições no processo de discussão e que no momento não caberia a CPPD discutir a alteração do perímetro, mas a constituição e composição do Conselho Gestor da OUC e ressaltou que todas as informações da OUC estariam publicizadas no canal Urbanismo e Meio Ambiente. Enfatizou a importância do entendimento da atuação da Comissão, respeitando a competência legiferante da Câmara Municipal de Fortaleza.

Urbanismo e Meio Ambiente

A Conselheira Andrea Crispim ressaltou a importância também de análises crítica, sendo um dos objetivos da CPPD, evitando o engessamento na dinâmica urbanística e ambiental da Cidade.

A Conselheira Verena Lima, representante da HABITAFOR, sugeriu a substituição da SEGOV ou SETFOR pela SEGER ou da Regional que a OUC está inserida. A Presidente da CPPD, Secretária Luciana Lobo propôs então que a substituição fosse feita da SETFOR para SEGER, pelo Conselho Gestor ter mais a ver com o território local e regionalizada e frisou que a proposta de composição do Conselho Gestor foi baseada em um estudo de referência, feita por uma consultoria e a partir do estudo foi levada para discussão, concluiu que a sugestão feita seria muito pertinente.

O Conselheiro Jerônimo Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF) pediu a palavra e falou sobre a importância dos representantes estarem inseridos no perímetro por saber a realidade e as necessidades da região.

Em seguida, foi facultada a palavra a Conselheira Luana Marques, representante do SINDUSCON que questionou como aconteceria a escolha das instituições ou movimentos para compor membros da Sociedade Civil no Conselho Gestor. Em resposta ao questionamento, a Coordenadora Camila respondeu que seriam mapeados os atores, que deverão organizar-se para indicar a instituição representante, não tendo instituição pré definida.

A Conselheira Nádia Khaled, representante da UFC falou que um Parque Urbano tem influência maior do que o perímetro em que estaria inserido e sugeriu aumentar a quantidade de membros da Sociedade Civil e incluir a participação de moradores fora do perímetro estabelecido na OUC. A Coordenadora Camila Girão ressaltou que a existência do Conselho Gestor dará suporte a novas discussões sobre a OUC Parque Urbano Lagoa da Sapiranga.

O Conselheiro Daniel Rodrigues elogiou a condução da Coordenadora Camila e salientou que o IAB deseja que se construa uma Política Pública da melhor forma e o que pediam seria que fosse feita a diferença, na gestão. Frisou a importância das discussões e de sugestões na CPPD e solicitou a criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Terminado os questionamentos, a Coordenadora Camila Girão explicou que quanto a sugestão dada de inclusão de membros fora do perímetro da OUC, pelo que determina o PDP e pela referência no estudo, seria mantida a permanência de membros dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada e que em discussões posteriores, poderiam avançar em um detalhamento maior da OUC. Em seguida, deu início a



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

deliberação.

Pedi para os conselheiros que fossem favoráveis a aprovação da sugestão dada, substituindo a Secretaria de Turismo de Fortaleza (SETFOR) pela Secretaria Municipal de Gestão Regional (SEGER) para compor o Conselho Gestor da OUC Parque Urbano Lagoa da Sapiranga permanecessem como estavam, os não favoráveis e os que iriam se abster registrassem seu voto pelo chat ou verbalmente. Resultando em aprovação unânime.

Dando continuidade à pauta, a Coordenadora Camila Girão convidou a Gerente da Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR/COURB), Brenda Lima e a analista Giovanna Pinheiro que deram início a apresentação da Metodologia de Análise de Processos COURB – REURB-S.

Findada a apresentação e os questionamentos, a Presidente da Comissão, Secretária Luciana Lobo agradeceu a presença e todos e deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 26 de Maio de 2021.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Carla Camila Girão Albuquerque
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano

Luciana Mendes Lobo
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD