



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

## 163ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

# Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação  
e aproveite a experiência!

# PAUTAS

**01**

Aprovação da Ata da 162ª Reunião da CPPD



**02**

Processo N° S2023051440 - SEUMA  
SPE Cocó 04 Empreendimentos Imobiliários S.A.



**03**

Processo N° S2024070050 - SEUMA  
Jóquei Clube Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# 01 APROVAÇÃO

Ata da 162ª Reunião da CPPD



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

02

## OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

Processo N° S2023051440 - SEUMA  
SPE Cocó 04 Empreendimentos Imobiliários S.A.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua Vereador Paulo Mamede, s/n - Cocó

# ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

**PDP**

Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 062/2009

**LPUOS**

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar nº 236/2017

**OOAU**

Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022

**R**

Grupo e Subgrupo: Residencial - Atividade: Residência multifamiliar (prédio de apartamentos)

**ACC**

Código: 00.00.04 e Classe: 2 - Área construída computável: 16.005,60m<sup>2</sup>

**ZOC**

Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,84	Ultrapassa 2,34 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	58,54%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	72,03%	Ultrapassa 12,03% da TO do subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	112,26m	Ultrapassa 40,26m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	68	Adequado
Nº Vagas		1 un./apto	272	Adequado

\* Taxa de permeabilidade direta 21,51% e indireta 8,49%, totalizando 30,00%.

# PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (Sul)	13,50m	24,66m	Adequado
	Frente (Leste)	13,50m	17,72m	Adequado
	Lateral (Oeste)	11,50m	15,56m	Adequado
	Fundos (Norte)	11,50m	17,22m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Leste)	5,00m	8,83m	Adequado
	Frente (Sul)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado

**VALOR DA OOAU R\$ 4.565.099,98**

# DELIBERAÇÃO DA CPPD

2,34  
Índice de  
aproveitamento

12,03%  
TO  
subsolo

40,26m  
Altura da  
edificação



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

03

## ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL (AOP – PE)

Processo N° S2024070050 - SEUMA

Jóquei Clube Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 1: Imóvel em análise, Ortofoto 2021. Fonte: Banco de dados SEUMA.

**ENDEREÇO:** Rua Professor Manoel Lourenço, s/n, Terreno 3, Quadra 1, Bairro Jóquei Clube;

**ZONEAMENTO:** Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1), Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS Parangaba) e Área Especial Aeroportuária 3 (AEA 3);

**SITUAÇÃO FUNDIÁRIA:** Área Parcelada – Loteamento Jóquei Clube;

**ÁREA DO TERRENO PLEITEADA:** 10.951,67m<sup>2</sup>;



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

PLEITO: ADEQUABILIDADE DA ATIVIDADE À ÁREA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA 3 (AEA 3)

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 21.246,20m<sup>2</sup>;

ATIVIDADE LPUOS: Conjunto Habitacional de Interesse Social (Grupo de prédios de apartamentos), código - 00.00.09, classe 10PE, conforme Anexo 5, Tabela 5.1 da LPUOS (LC nº 236/2017);

SUBGRUPO LPUOS: Residencial - R;

**ATIVIDADE INADEQUADA À AEA 3**

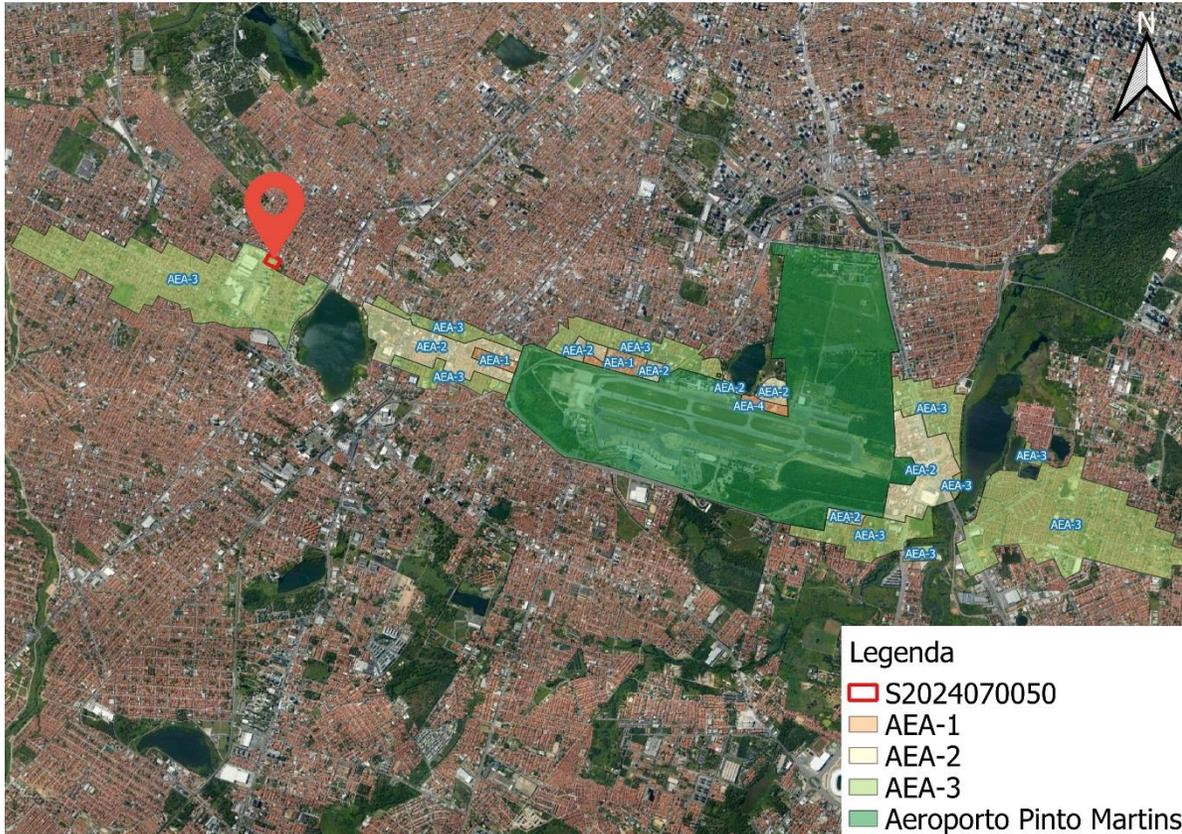


Figura 2: Localização Imóvel AEAs, LPUOS (LC nº 236/2017). Fonte: Banco de dados SEUMA.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente



Caixa Econômica Federal  
Agência Empresarial 4249  
RUA SENA MADUREIRA, 800 13 ANDAR - CENTRO  
Fortaleza - CE

CE N.º 08/2023- AGÊNCIA EMPRESARIAL CEARÁ

Fortaleza/CE, 4 de abril de 2024.

Ao  
Cartórios de Registro de Imóveis e Anexos de Fortaleza – CE  
Prefeitura Municipal de Fortaleza/CE

Assunto: Declaração para enquadramento FGTS do empreendimento JÓQUEI CLUBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Prezados(as) Senhores(as),

1. Declaramos para fins de registro das unidades no Cartório de imóveis e prefeitura municipal de Fortaleza/CE, que de acordo com as condições estabelecidas para o Programa MINHA CASA MINHA VIDA (Medida Provisória nº 1.162/2023), o empreendimento a seguir apresenta unidades passíveis de enquadráveis no referido programa, conforme valores previstos pela construtora para comercialização.
2. Declara ainda que todas as unidades imobiliárias que compõem este empreendimento têm uso e destinação exclusivamente residencial e que o construtor tem pleno conhecimento de que o descumprimento de normas estabelecidas na Medida Provisória nº 1.162/2023, DECRETO Nº 11.439, DE 17 DE MARÇO DE 2023, PORTARIA MCID Nº 724, DE 15 DE JUNHO DE 2023, PORTARIA MDIC Nº 725 DE 15 DE JUNHO DE 2023, PORTARIA MDIC Nº 727 DE 15 DE JUNHO DE 2023 E PORTARIA MDIC N 464 DE 25 JULHO DE 2018 e padrões da presente declaração implicará no desenquadramento do empreendimento no âmbito do PMCMV, deixando de fazer jus aos descontos de emolumentos previstos no Art. 42, II, 2º da Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 14.118 de 12 de janeiro de 2021 e suas alterações posteriores.

Empreendimento: JÓQUEI CLUBE  
End.: RUA PROFESSOR MANOEL LOURENÇO S/N , JÓQUEI CLUBE / FORTALEZA / CE  
Proponente: JÓQUEI CLUBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA  
CNPJ: 20.911.538/0001-65  
Quantidade de unidade: 356 (trezentos e cinquenta e seis) apartamentos;  
Quantidade de unidades enquadráveis na regra atual no PMCMV: 356 (trezentos e cinquenta e seis) apartamentos.  
Parecer: mantida as condições atuais de engenharia e localização apresentadas na CAIXA o empreendimento está enquadramento no programa PMCMV – FAIXA 3

Respeitosamente,

MARCUS VINICIUS  
FERREIRA  
BATISTA:0457107340  
2

Assinado de forma digital por  
MARCUS VINICIUS FERREIRA  
BATISTA:0457107340  
Dados: 2024.04.04 12:45:23  
-03'00'

Marcus Vinicius Ferreira Batista  
Gerente de Clientes e Negócios II  
Agência Empresarial Ceará

# CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

*Art. 204 Consideram-se Conjuntos Habitacionais de Interesse Social os projetos destinados à urbanização de áreas, incluindo a infraestrutura, enquadrados em programas de entidades governamentais federais, estaduais e municipais para atendimento de moradia da população de baixa renda.*

*Artigo 204 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017.*



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**



Figura 4: Localização Imóvel AEA-3, LPUOS (LC nº 236/2017). Fonte: Banco de dados SEUMA.

# CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

PLEITO: ADEQUABILIDADE DA ATIVIDADE À ÁREA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA 3 (AEA 3)

ANEXO 6 - ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ZONAS  
TABELA 6.33 - ÁREA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA - AEA 3

SUBGRUPOS DE USO	CLASSE DAS ATIVIDADES										PGV1	PGV2	PGV3	PGV4	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
R	P(1)	P(2)	P(2)	P(2)	P(2)	P(2)		I	I	I	I				
CV	A	A	A									I	I	I	
CA	A	A										I	I	I	
INF	A	A	A	A	A							I	I	I	
CSM	P(3)	P(3)										I	I	I	
H	P(1)	P(1)										P(1)			
PS	A	A	A	A								I			

**LEGENDA**

A Adequado      I Inadequado      P Permitido com restrições

**RESTRIÇÕES DE USO**

1	Atender a Norma 4 do Anexo 6.1	6	Com exceção das atividades ao ar livre, todas as demais atividades devem atender a Norma 3 do Anexo 6.1.
2	Atender a Norma 5 do Anexo 6.1	7	São adequadas todas as atividades, desde que respeitem a Norma 3, exceto as atividades 93.00.00 - Aterro Sanitário e 93.00.09 - Tratamento de resíduos perigosos.
3	Atender a Norma 3 do Anexo 6.1		
4	Atender a Norma 1 do Anexo 6.1		
5	São adequadas, desde que respeitem a Norma 3, apenas as atividades 85.14.61 - Serviço de laboratório, 85.14.62 - Laboratório de análises clínicas, 85.15.41 - Consultório, 85.13.81 - Posto de saúde, 85.16.23 - Banco de sangue e 85.15.42 - Clínica sem internamento.		

**OBSERVAÇÃO GERAL:** De acordo com o Artigo 65 da presente Lei, a implantação das atividades deverá obedecer aos recuos e normas estabelecidos no Anexo 8. Se o empreendimento for inadequado à via da qual o terreno é limítrofe, serão aplicados os recuos e normas incidentes à via com classificação funcional imediatamente superior com adequação definida.

Figura 5: Adequação dos usos à AEA 3 constante ao Anexo 6, tabela 6.33. Fonte: LPUOS (LC nº 236/2017).

**ATIVIDADE INADEQUADA À AEA 3**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS

PLEITO: ADEQUABILIDADE DA ATIVIDADE À ÁREA ESPECIAL  
AEROPORTUÁRIA 3 (AEA 3)

## AMPARO LEGAL

A SEUMA, na análise do Projeto Especial (PE), poderá apreciar a **alteração dos parâmetros urbanos do parcelamento do solo e da ocupação**, devendo, neste caso, serem submetidos à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Conforme Art. 181 da LPUOS (LC nº 236/2017)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS

PLEITO: ADEQUABILIDADE DA ATIVIDADE À ÁREA ESPECIAL  
AEROPORTUÁRIA 3 (AEA 3)

## MANIFESTAÇÃO COMAER

2. Esta autorização tem validade de dois anos a partir de sua emissão, para apresentação aos órgãos solicitantes, **refere-se às questões relacionadas à segurança e à regularidade das operações aéreas e não supre a deliberação de outras entidades da administração pública sobre assuntos de sua competência, além de que não engloba a análise da atividade**, potencial ou não, atrativa de fauna, uma vez que a Portaria Normativa nº 54/GM-MD, de 15 de julho de 2019, publicada no Diário Oficial da União nº 136, de 17 de julho de 2019, revogou tais atribuições do COMAER.

3. Conforme legislação que trata dos Objetos Projetados no Espaço Aéreo (OPEA), **informo que não cabe à Notificação de Deliberação Favorável emitida por esse Órgão Regional do DECEA detalhar ou delimitar o número de unidades residenciais a serem edificadas no local do projeto**. A Deliberação Favorável deve especificar a área descrita de acordo com as coordenadas geográficas e elevações (altitude da base, altura e altitude do topo) apresentados no processo do OPEA.

Trecho da Notificação nº 70.288 emitida pelo Terceiro Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo do COMAER.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS

PLEITO: ADEQUABILIDADE DA ATIVIDADE À ÁREA ESPECIAL  
AEROPORTUÁRIA 3 (AEA 3)

AOP para PE **apreciará a alteração de parâmetros urbanos** para a análise da implantação da atividade na forma exposta:

- O pleito se enquadra no Grupo Residencial, Subgrupo Residencial, em **Conjunto habitacional de interesse social (Grupo de prédios de apartamentos)**, código 00.00.09, **Classe 10PE**.
- Condiciona-se a adequabilidade da atividade do empreendimento **observando o que determina a Norma 3 do Anexo 6.1 da LPUOS (LC nº 236/2017)**.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# CONDICIONANTE PARA A ADEQUABILIDADE DA ATIVIDADE À AEA – 3

1	As edificações já existentes que abrigam atividades relacionadas como <b>inadequadas</b> não poderão ser ampliadas ou reformadas, sendo permitidas apenas obras de manutenção relativas à conservação, segurança e higiene. Também não será permitida mudança de uso para outro uso indicado como inadequado à área.
2	A implantação, o uso, e o desenvolvimento destas atividades só poderão ser <b>permitidos</b> , quando atendidas as normas legais vigentes para tratamento acústico, nos locais de permanência de funcionários em que a atividade não seja de atendimento ao público. O tratamento acústico dessas edificações observará uma redução com nível de ruído de 25 dB.
3	Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante <b>tratamento acústico</b> adequado nos locais de permanência prolongada. O <b>tratamento acústico</b> destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 30 dB.
4	Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante <b>tratamento acústico</b> adequado nos locais de permanência prolongada. O <b>tratamento acústico</b> destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 25 dB.
5	Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante <b>tratamento acústico</b> adequado nos locais de permanência prolongada. O <b>tratamento acústico</b> destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 25 dB na A. E. A – 3 e de 30 dB na A. E. A. – 2. O número de unidades residenciais - em edificações multifamiliares - poderá ser liberado desde que seja menor ou igual ao número de unidades residenciais unifamiliares possível de edificar nesta mesma área, adotando-se o lote mínimo permitido pela legislação local. Para aplicação desta regra não poderá ser considerado o lote mínimo destinado a loteamentos de interesse social para fins de parcelamento de solo.

Figura 6: Normas relativas às edificações nas AEAs. Fonte: LPUOS (LC nº 236/2017).



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# DELIBERAÇÃO

PLEITO: ADEQUABILIDADE DA ATIVIDADE À ÁREA ESPECIAL  
AEROPORTUÁRIA 3 (AEA 3)

## S2024070050 – JÓQUEI CLUBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

1. Flexibilização do parâmetro urbano especificado (adequabilidade da atividade à Área Especial Aeroportuária 3), condicionado à aplicação da Norma 3 do Anexo 6.1 da LPUOS (LC nº 236/2017).



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

**Obrigada!**

**Coordenadoria**

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio  
Ambiente de Fortaleza

*(85) 3105-1041*