



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 154ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 26/07/2023

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Denise Barbosa Sobreira; **SDE** – Reinaldo Rigaud Salmito; **SEFIN** – Jorge Gomes Batista; **SEUMA** – Luciana Mendes Lobo; Carla Camila Girão Albuquerque; **GABPREF** – Marcella Costa de Andrade; **SCSP** – Francisco Figueiredo de Paula Pessoa Neto; **ACC** – Antônio José Gomes Costa; **CDL** – Gilberto Joaquim Gomes da Costa; Germano Botelho Belchior; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; Natanael Alves Mota; **SINDIÔNIBUS** – José Davi Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé; **UFC** – Nádia Khaled Zurba.

Presidente da CPPD: Luciana Mendes Lobo

Secretária Executiva da CPPD: Thais de Alencar Cândido

Coordenadora da COURB: Carla Camila Girão Albuquerque

Expositores: Carla Camila Girão Albuquerque – (COURB/SEUMA);
Gerardo Pessoa – Monteplan Engenharia Limitada;
Fernanda, César, Camila, Oswaldo e Camila – Idibra Participações AS;
Fabian Salles – Coliseo Construções e Incorporações SPE LTDA e
Sanzio Teixeira – São Francisco 01 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

DEMAIS PARTICIPANTES: Afrânia Gadelha; Ana Cecilia; Ananda Queiroz; And Benevides; AsBEA CE; Avila Almeida; Bruna Diógenes; Bruno Montenegro; Camila Rocha; Cia de Arquitetura; Construtora Barros; Davi Pinho; Diogo Dantas; Eliezer Mota; Emilson de Freitas; Fabián Salles; Fabiana Tavares; Felipe Lucena; Felipe Rodrigues; Giovanna Pinheiro; Gleyclane Coelho; Ismael Lima Verde; Jackeline Araújo; Jairo Oliveira; José Erinaldo; José Ivan; Karynne Soares; Leonardo Santos; Luan Santos; Lucas Bentemuller; Lucas Desidério; Luciano Ramos; Maria Waldilene; Maryvone Moura; Melina Milério; Melissa Teixeira; Natalia Matos; Nathiara Souza; Pedro Rabelo; Raony Bernado; Raul Tavares; RHQ Consultoria Imobiliária; Ricardo Moreira; Samuel Ponte; Thais de Alencar; Sanzio Teixeira; Vitor Freire; Victor Marques; Yure Mihomens.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PAUTA:

1. Aprovação da Ata da 153ª Reunião da CPPD;
2. Processo: S2022047844
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Monteplan Engenharia Limitada;
3. Processo: S2023050541
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Idibra Participações;
4. Processo: S2023053716
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Coliseo Construções e Incorporações SPE LTDA e
5. Processo: S2021029301
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: São Francisco 01 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) inicia sua fala cumprimentando a todos e informa que a reunião dispõe do quórum necessário. Em seguida, passa a palavra para a coordenadora Camila Girão, da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB), para a dinamização da reunião de nº 154 da CPPD.

A coordenadora Camila Girão (COURB) agradece e dá as boas-vindas. Ela informa que a reunião está sendo gravada para apoiar a produção da Ata. Explica que a reunião abordará 05 pontos de pauta, sendo o primeiro deles a aprovação da Ata da reunião de número 153, que foi encaminhada antecipadamente para a leitura de todos. O segundo ponto de pauta é o processo cujo requerente é a Monteplan Engenharia LTDA; o terceiro ponto de pauta é o processo do requerente Idibra Participações S.A; o quarto ponto de pauta refere-se ao processo do requerente Coliseo Construções e Incorporações SPE LTDA; e o último ponto de pauta é referente ao requerente São Francisco 01 Empreendimentos LTDA. A coordenadora faz um ajuste referente às pautas, pois um dos processos cujo requerente é a Construtora R Miranda, solicitou a retirada do mesmo da presente reunião.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

A coordenadora Camila Girão (COURB) segue para o primeiro ponto de pauta, que é a aprovação da Ata, e abre espaço para que os membros que tiverem ajustes ou correções se manifestem para realizá-los. Deixa o espaço aberto para caso haja considerações. Não havendo, passou-se para o regime de aprovação da Ata e diz aos membros conselheiros que os que concordam continuem como estão e, se houver alguma contradição ou negativa, que se pronunciem pela caixa de mensagens ou abrindo o microfone. Como não houve nenhuma negativa, declara a ata da 153ª reunião da CPPD aprovada de forma unânime.

Em seguida, a coordenadora Camila Girão (COURB) explica o segundo ponto de pauta, que é o processo S2022047844 da Monteplan Engenharia. Antes da explicação inicial, pede confirmação se o representante do requerente está presente para realizar a defesa. Após a confirmação, inicia a introdução sobre o pleito.

A coordenadora descreve a localização do empreendimento, situado na esquina com a Avenida da Abolição com a Rua Silva Paulet, número 1888 no bairro Meireles. Informa que a legislação que dá suporte ao pleito é o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e as Leis Municipais 10.355/2015 e nº 10.431/2015. Explica que o pleito se consolida como uma atividade de grupo de serviços e subgrupo hospedagem, atividade hotel residencial apart-hotel, flat-service, possuindo como código 55.13.12 e a classe PGV1 e área construída computável de 4.099,98m² e que o terreno está localizado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Seguindo, a coordenadora fala sobre os parâmetros pleiteados, em que a outorga ultrapassa 0,23 do Índice básico superando o máximo e os recuos frente oeste e lateral leste com uma área total necessária de 87,63m².

Em relação à outorga, a coordenadora menciona que o valor total referente ao que está sendo pleiteado para a flexibilização dos parâmetros apresentados que são o índice de aproveitamento com 0,23 e os recuos do solo com uma área total de 87,66 m² é de R\$ 477.222,97 (quatrocentos e setenta e sete mil duzentos e vinte dois reais e noventa e sete centavos). Em seguida, ela passa a palavra para o responsável o senhor Gerardo Pessoa que irá fazer a defesa do pleito.

O responsável pelo processo, senhor Gerardo Pessoa, inicia a apresentação cumprimentando a todos e se apresentando, diz que irá ressaltar algumas falas que a coordenadora Camila Girão já explanou de uma excelente forma. Ele discorre sobre a localização do empreendimento em que situa-se na Avenida da



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Abolição com a Rua Silva Paulet.

O senhor Gerardo Pessoa menciona que o empreendimento está localizado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), em uma via arterial 1 com uma via local e que o grupo hospedagem é de hotel residência, possuindo uma classe PGV1. Seguindo, mostra a imagem do empreendimento e diz que irá detalhar mais sobre nos slides seguintes.

O responsável pelo processo, senhor Gerardo Pessoa apresenta um breve resumo sobre o projeto e discorre que o empreendimento se trata de uma torre composta por um subsolo, com o pavimento térreo, dois pavimentos de garagem, 20 pavimentos tipo os quais totalizam em 120 unidades de apartamento de 25,36m², um pavimento com cobertura, piscina, churrasqueira, lounge e salão de festa.

O senhor Gerardo Pessoa, informa que tentou atender todos os parâmetros urbanos exigidos na lei de uso e ocupação do solo, mas, não foi possível visto que o terreno é pequeno, havendo a necessidade de exceder alguns parâmetros para viabilizar a obra. Comunica que fez com responsabilidade e com o mínimo de interferência possível, como será apresentado.

Dando continuidade à sua fala, o responsável pelo processo apresenta uma imagem do prédio anterior que possuía uma ocupação de quase 80% do terreno, além de mostrar que o terreno está a 50m de uma Zona de Orla, o que impossibilitaria índices urbanísticos melhores.

Prosseguindo, informa que o slide o qual está sendo apresentado, mostra a implantação da torre, os recuos básicos exigidos que são 7,00m de frente, 3,00m lateral de fundo e os recuos resultantes da verticalização que são 12,00m de frente, 8,00m de lateral de fundo. Ressalta que tentou interferir o mínimo possível para a viabilidade do projeto. Informa que no início, viu que se o projeto fosse voltado para o poente, seria possível sem interferências, mas, para viabilizar o conforto ambiental e volta-lo para o nascente, necessitou ultrapassar alguns recuos de verticalização.

Seguindo, apresenta uma planta do pavimento térreo, onde se dá para visualizar as garagens e os aparelhos que compõem o empreendimento como a recepção, delicatessen, academia, sala para pet wash, lavanderia, lobby e entrada principal. Continuando, mostra o 1º e o 2º pavimento de garagem que são compostos apenas por veículos. Apresenta o pavimento tipo com as 06 unidades de apartamentos compactos de 25,36m². Fala sobre a parte do rooftop o qual contempla a piscina, churrasqueira, jogos,



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

lounge e salão de festa.

O senhor Gerardo Pessoa explica sobre o slide que traz um esquema de terreno virtual, o qual excede o terreno original para viabilizar a necessidade dos recuos insuficientes, além de ser usado como base para o cálculo da outorga onerosa. Mostrando o mínimo de intervenção nos índices urbanísticos, informa que o terreno virtual soma 87,63m². Para finalizar, apresenta uma tabela com os índices exigidos e propostos, onde a altura total de 72,00m foi respeitada e o índice de aproveitamento excedeu apenas 0,23. Mostra a taxa de permeabilidade de 30%, em que 21,05% foi atendida diretamente e 8,95% por meio da permeabilidade complementar do subsolo. Os recuos deficientes são apenas os de frente pela Rua Silva Paulet, onde são exigidos 12,00m, e o projeto apresenta 11,24m, e o recuo lateral leste, onde o exigido é 8,00m, e o projeto apresenta 6,45m. Ressalta que os demais parâmetros estão previstos na lei de uso e ocupação do solo.

Continuando, o senhor Gerardo Pessoa informa que os próximos 3 slides apresentam as legislações utilizadas e os parâmetros que foram explanados no início pela coordenadora Camila Girão. Agradece e conclui sua fala.

A coordenadora Camila Girão (COURB) agradece e abre para os membros fazerem as solicitações e perguntas pertinentes ao pleito. Informa que enquanto os questionamentos não surgem, irá realizar a leitura dos membros presentes. Não havendo questões, passa-se para a deliberação do pleito colocado sobre o índice de aproveitamento e recuos. Questiona sobre a aprovação e solicita que os membros que concordam permaneçam como estão; caso haja discordância, que se pronunciem na caixa de mensagens ou liguem os microfones. Declara o pleito aprovado por unanimidade e parabeniza o requerente pela aprovação. Em seguida, passa para o terceiro ponto de pauta.

A coordenadora Camila Girão (COURB) explana o terceiro ponto de pauta, de outorga onerosa de alteração de uso do processo S2023050541, cujo requerente é a Idibra Participações S.A. A coordenadora descreve a localização do empreendimento, situado na Rua Doutor Barbosa Lima e a Rua Antônio Augusto, nº 235, no bairro Meireles. Informa que a legislação que dá suporte ao pleito é o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e as Leis Municipais 0333/2022 e nº 0343/2022.

A coordenadora explica que o pleito se consolida como uma atividade residencial, atividade



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

multifamiliar, prédio de apartamento, possuindo o código 00.00.04, a classe 2 e área construída computável de 14.439,39m², e que o terreno está localizado em uma Zona de Orla Trecho IV (ZO IV).

Seguindo, a coordenadora fala sobre os parâmetros pelos quais estão sendo pleiteados, que são a altura da edificação, ultrapassando 61,74m da altura máxima estabelecida. Informa que todos os recuos estão adequados.

Em relação à outorga, a coordenadora menciona que o valor total referente ao que está sendo pleiteado para a flexibilização do parâmetro apresentado, que é a altura da edificação ultrapassando a altura máxima em 61,74m, é de R\$ 915.753,79 (novecentos e quinze mil setecentos e quinze reais e setenta e nove centavos). Em seguida, passa a palavra para a Cia de Arquitetura, que irá realizar a defesa do pleito.

A Cia de Arquitetura inicia a apresentação com a arquiteta Fernanda, que menciona a presença dos demais arquitetos: César, Oswaldo e Camila. Cumprimenta a todos e inicia a explanação do pleito. Descreve que o terreno está localizado no bairro Meireles, próximo à Praia de Iracema, na Avenida Beira Mar, e é cercado por grandes avenidas, oferecendo uma ampla gama de serviços, como pode ser observado no mapa apresentado. Discorre sobre a localização exata do terreno, que se situa nas esquinas da Rua Antônio Augusto com a Rua Doutor Atualpa Barbosa de Lima.

A arquiteta informa que o terreno está em uma ZONA de Orla Trecho IV, que possui como altura máxima pela LUOS DE 72,00m e a altitude do COMAER de 170,00m. Informa que o projeto tem o índice de 3.

Seguindo, apresenta o projeto com a implantação e diz que pode se observar que o terreno está bastante extenso, possuindo aproximadamente 5,300m² de área. Pela implantação, é possível observar que a torre ocupa pouca área do terreno em questões horizontais. Introduz que o terreno possui bastante área verde e uma gama de equipamentos para a utilização dos moradores, proporcionando conforto tanto para quem está dentro do terreno quanto para quem está passando no entorno, devido às áreas verdes criadas.

A arquiteta Fernanda fala que a torre possui uma pluralidade de apartamentos, cujas dimensões de áreas variam, com aproximadamente de 40,00m² a 50,00m², sendo os apartamentos mais compactos, até 120,00m², que são os apartamentos duplex existentes no empreendimento. Discorre que é possível observar algumas perspectivas que foram criadas, onde os apartamentos duplex estão marcados, e também se destaca o uso de áreas verdes nas fachadas do empreendimento.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Continuando, ela explana sobre as questões do gabarito, para as quais está sendo solicitada a outorga. A altura proposta é de 133,74m, e informa que o empreendimento possui 40 pavimentos tipo, lembrando que a altitude do COMAER é de 170,00m.

Apresenta a tabela dos parâmetros legais e reafirma que o que está sendo outorgado é apenas a questão do gabarito, enquanto todos os demais índices estão sendo atendidos. Discorre que o índice proposto é de 2,69, enquanto a área permite 3,00, assim como a questão dos recuos que estão generosos, como pode ser observado na tabela de parâmetros. Ressalta que todos estão dentro dos parâmetros legais que devem ser seguidos.

A arquiteta justifica e reafirma o que foi dito, explanando que o empreendimento busca fazer uma revitalização para a região, agregando moradia, lazer e serviços, ao mesmo tempo que possui a preocupação com o entorno através da criação do paisagismo para quem passa como pedestre pela rua. Reduzindo a ocupação do terreno horizontalmente e criando áreas longas ao nível dos pedestres, busca-se uma maior permeabilidade de ventilação e redução da barreira visual horizontal, principalmente por meio dos recuos generosos. Afirmou que com isso, é possível valorizar a permeabilidade entre o público e o privado, além de quem está passando pela região.

O arquiteto da Cia de Arquitetura, Oswaldo, pede para colocar o slide sobre a implantação e reforça o que a arquiteta Fernanda explanou. Ele destaca que é possível ver claramente que o projeto conseguiu deixar a rua com muito verde, proporcionando um espaço muito generoso de áreas verdes. Informa que as fachadas do térreo estão voltadas para a rua, criando uma relação harmoniosa com o espaço público, onde há uma pracinha, e acrescenta que é muito interessante o que a verticalização permitiu fazer entre o empreendimento e a rua.

O arquiteto da Cia de Arquitetura, César, expõe que o terreno possui uma área generosa de 5,300m² e um formato basicamente regular, o que permitiu uma verticalização com uma ocupação bastante elevada do terreno. Destaca que, devido ao formato não linear, resultou em áreas remanescentes significativas ao longo das ruas, possibilitando a criação de uma pequena praça fora do terreno.

A coordenadora Camila Girão (COURB) agradece e informa que antes de passar a palavra para os demais membros, irá registrar a frequência dos demais membros conselheiros. Em seguida, abre a fala para os conselheiros. Como não houve inscritos, passou-se para o regime de votação. Informa que os membros



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

que concordam com a aprovação do pleito permaneçam como estão e os que discordam se manifestem pela caixa de mensagens ou ligando os microfones. Declara o pleito aprovado por unanimidade, parabeniza a Cia de Arquitetura e passa para o quarto ponto de pauta.

A coordenadora Camila Girão (COURB) explana o terceiro ponto de pauta, que trata da outorga onerosa de alteração de uso do processo S2023053716 do requerente Coliseo Construções e Incorporações SPE LTDA. Inicia explanando a localização do empreendimento, que situa-se entre a Rua Salvador Mendonça, Travessa Salvador Mendonça e Rua General Caiado de Castro, no bairro Luciano Cavalcante, sem número. Informa que a legislação que dá suporte ao pleito são as que foram citadas anteriormente, ou seja, o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e as Leis Municipais 0333/2022 e nº 0343/2022.

A coordenadora explica que o pleito se consolida como uma atividade residencial, atividade multifamiliar, prédio de apartamento, possuindo como código 00.00.04, a classe 2 e área construída computável de 7.901,60m² e que o terreno está localizado em uma Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1).

Seguindo, a coordenadora fala sobre os parâmetros que estão sendo outorgados, os quais são o índice de aproveitamento que ultrapassa 0,36 do índice básico pela Outorga Onerosa do Direito de Construir, a taxa de ocupação do solo que ultrapassa 13,76% da taxa de ocupação máxima, os recuos do solo da torre A, sendo o de frente (leste) e lateral (sul) com uma área necessária de 34,99m², e os recuos do solo da torre B, sendo o de frente (norte) com uma área necessária de 19,50m².

Em relação à outorga, a coordenadora menciona que o valor total referente ao que está sendo pleiteado para o índice de aproveitamento, recuos do solo e taxa de ocupação do solo é de R\$ 302.744,31 (trezentos e dois mil setecentos e quarenta e quatro reais e trinta e um centavos). Em seguida, passa a palavra para o senhor Fabian Salles, que irá realizar a defesa do pleito.

O senhor Fabian Salles, responsável pelo projeto, inicia sua fala cumprimentando a todos. Informa que, na realidade, o projeto está inserido em um bairro com características residenciais no Luciano Cavalcante. É um terreno original de 3.439,22m², mas que possui uma área com incidência do sistema viário na Rua General Caiado de Castro de 97,96m² e ressalta que nessa rua há uma previsão de alargamento. Explica que a área remanescente utilizada como parâmetro para cálculo do índice de aproveitamento foi de 3.341,26m².



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Explicando que o projeto possui índice de aproveitamento básico de 2,0 e 2,5 para direito do uso. Altura máxima da edificação de 72,20m, sendo uma área atendida pelo COMAER em que possui uma altura de 54,35m. Taxa de ocupação sendo de 50% e a de permeabilidade de 40%.

Apresenta um esquema da verticalização, onde há os níveis de acesso, com uma altura de 54,35m em que o projeto estaria atendendo a exigência do COMAER e, no quesito do gabarito, está dentro do estabelecido pelo Plano Diretor em 72,00m.

Continuando, o arquiteto mostra um esquema da implantação e explica que o que está sendo colocado são ajustes das localizações das torres, em função do alargamento da rua General Caiado de Castro e em relação à travessa com frente para o norte, o que implicou em uma leve adequação da torre. O ajuste de 34,99m² é necessário, onde se é exigido 8,50m e o projeto está propondo 7,54m para adequar o alargamento da via, mas sempre mantendo os recuos mínimos estabelecidos pela lei. Continuando, fala dos recuos da torre B, que seria a mesma situação da travessa, invadindo um pouco o terreno para ajustar a localização da torre, sem prejuízo do empreendimento e do entorno.

O arquiteto explica que no índice de aproveitamento, o projeto não está atingindo o índice máximo de 2,5, está com o menor, e que na taxa de ocupação do solo há uma solicitação de outorga em 13,76% pois na região há uma incidência grande do solo freático e para não afundar o edifício com os subsolos, foi colocada a opção de um térreo e um sobresolo. Isso vai de encontro com a linha da construtora e busca evitar o aumento de sobresolos na região, pois entende-se que isso geraria um impacto negativo no entorno. Ele explica que a taxa de ocupação aumentada em 13,76% permite ter apenas um sobresolo e atender às vagas do empreendimento sem a necessidade do aumento de sobresolos.

Apresenta a relação do estacionamento no pavimento térreo e como são apartamentos compactos, a demanda de estacionamento é muito grande. Mas, há alguns elementos importantes trazidos para o projeto que são cruciais, onde a rua que teve a previsão de alargamento, possui um passeio maior, uma entrada com eclusas para o interior do empreendimento de maneira a evitar quaisquer transtornos na rua, mantendo um nível de cordialidade com o bairro.

Seguindo, apresenta a situação do sobresolo e demonstra que todas as áreas do empreendimento estão localizadas no pavimento pilotis, utilizando a base do edifício. Fala sobre a visualização das torres, em que uma delas possui 6 unidades por andar, com apartamentos cujas dimensões variam de 72,00m² e a



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

menor delas consiste em unidades de dois quartos, sendo uma suíte.

Explica que na parte superior do empreendimento, há uma área técnica onde são colocadas as caixas d'água e uma parte frontal que consistiria em um rooftop para usufruir das vistas, que são muito bonitas. Essa área superior seria destinada apenas para uso recreativo, com uma área gourmet. Em relação à outra torre, a mesma possui 4 apartamentos por andar, com unidades de 71,00m² e 64,00m². Mostra a disposição das plantas e destaca que na segunda torre também se faria uso da área rooftop.

Apresenta a imagem do empreendimento e destaca que o que considerou importante é que, dentro da característica do terreno, foram aproveitadas as localizações das duas torres. Observa-se uma vista da praça frontal, e é notável que a aparência do prédio cria uma relação harmoniosa entre os serviços oferecidos e o ambiente ao redor. Com uma altura relativamente baixa, o empreendimento se integra de forma amigável com o entorno.

Exibe uma imagem referente à chegada pelo passeio, onde se observa o efeito do alargamento da via, proporcionando um passeio de 5 metros com arborização. Além disso, é evidente uma entrada dedicada aos veículos, a fim de evitar o impacto de carros estacionados na rua. Também é incorporada uma entrada para serviços como delivery e acesso social, e parte da fachada é coberta por vegetação. Em seguida, exibe a imagem da vista frontal e do passeio, além de apresentar uma imagem da vista interna que mostra a chegada dos carros e a relação da entrada com o edifício.

O arquiteto enfatiza que uma questão de extrema importância é a harmoniosa relação do empreendimento com a rua, evitando qualquer impacto negativo na vizinhança e no entorno. Ele explica que o pleito em questão trata principalmente da adaptação das torres de acordo com os alargamentos previstos, mantendo sempre o respeito aos recuos mínimos. Ele conclui sua fala.

A coordenadora Camila Girão (COURB) agradece e abre espaço para que os conselheiros possam levantar dúvidas e questionamentos que necessitem de esclarecimentos.

A participante Natália Matos pergunta se pode se manifestar. A coordenadora Camila Girão (COURB) questiona se é sobre o pleito. A participante Natália Matos responde afirmativamente, esclarecendo que está representando a conselheira Verena Rothbrust e atuando como suplente da HABITAFOR.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) esclarece à participante Natália



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Matos, enfatizando o comunicado que foi enviado por mensagem, onde não foi recebida uma manifestação formal da HABITAFOR indicando-a como representante. Ela informa que, de acordo com a Comissão, os representantes são a Verena como titular e o Daniel como suplente. Explica que é necessário que a HABITAFOR atualize oficialmente a indicação de seus representantes, através de um ofício formal. Ela esclarece que, caso seja possível a entrada online da conselheira Verena, não haverá problema em fazer a manifestação. A Dra. Luciana Lobo acrescenta que, conforme o que a participante mencionou, o conselheiro Daniel não faz mais parte da HABITAFOR, o que torna a manifestação oficial necessária.

A participante compreende, mas, pergunta se pode comentar sobre as observações.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) responde que, se for como ouvinte e plateia pode. O que não pode é se colocar como representante da HABITAFOR, já que a mesma não está na reunião como representante do órgão.

A participante Natália Matos informa que compreendeu. Ela explica que verificou que a Rua General Caiado de Castro está classificada como via local, porém, achou estranho pois no relatório diz que foi permitido um passeio de 2,5 metros. Por ser uma via coletora, estranhou esse passeio, pois deveria ser de 3,00 metros ou mais, dependendo se fosse uma sessão reduzida ou normal. Natália gostaria de saber o motivo e se houve alguma mudança e que seria somente isso.

O senhor Fabian Salles informa que na imagem apresentada se consegue visualizar o tamanho do passeio e que o limite do terreno foi estabelecido de acordo com o previsto na lei. Ele destaca que um ofício que foi encaminhado à construtora com os novos alinhamentos. Fabian explica que o passeio até a provocação do alargamento estaria sendo adequado a um novo alinhamento que foi previsto pela própria indicação da SEUMA. O projeto não estaria transgredindo essa situação dos afastamentos e do tamanho do passeio final. Ele menciona que a área verde que se consegue visualizar a qual está sendo colocada na frente é que uma vez que provocado o alargamento, o empreendimento estaria colocando o meio fio exatamente do passeio é o limite do terreno onde realmente deveria ser. Ressalta que isso foi definido com o ofício o qual foi encaminhado para a construtora.

A coordenadora Camila Girão (COURB) pede que Glecyslane Coelho realize o esclarecimento.

A analista Glecyslane Coelho cumprimenta a todos, se apresenta e informa que está representando



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

a Célula de Diretrizes Urbanas da SEUMA. Ela explica que na competência do setor, são os responsáveis por dar as diretrizes viáveis conforme a previsão da lei. Além disso, Glecyslane informa que a análise do objetivo específico que está sendo objeto de outorga está como via coletora, e dentro da lei, o trecho que faz confinante com o imóvel está previsto com uma dimensão prevista de 14m. Ela explica que foi usado o anexo 3.2 da LUOS, que traz os padrões estabelecidos para as dimensões das vias, como por exemplo as locais, arteriais e coletoras. No anexo, é indicado que o padrão ideal para uma via local é de 14 metros em uma sessão normal e traz uma dimensão de passeio de 2,50 metros. Além disso, o padrão para uma via coletora de sessão reduzida seria 18 metros, dessa forma, adotaria um passeio de 3 metros. Ela ressalta que a lei traz esses padrões já definido com a classificação das vias.

Explica que, dentro do contexto em que a lei traz esse anexo e na mesma linha, onde a mesma lei menciona a dimensão de 14m, foi utilizado a associação de padronização da via, utilizando dimensão de 2,50 metros para a via de 14m, uma vez que a coletora não possui, dentro desse trecho específico e confinante com o imóvel, a dimensão de 18m. Como é a sessão reduzida prevista na mesma lei para uma coletora. Conclui sua fala, informando que essa análise foi realizada dentro do processo.

A participante Natália Matos agradece pelas explicações e sugere que essas observações sejam acatadas na Revisão do Plano Diretor, visto que o anexo 3.2 da lei fica um pouco confuso. Ela enfatiza que a questão da dimensão da via é realmente mais importante do nome ou da classificação da via. Mais uma vez, agradece pelas explicações e encerra sua fala.

A coordenadora Camila Girão (COURB) informa que ainda fica aberto para mais esclarecimentos. Como não houve mais inscritos, passou-se para o regime de votação. Ela informa que os membros que concordam com a aprovação do pleito permaneçam como estão, e os que discordam ou se abstêm devem se manifestar pela caixa de mensagens ou ligando os microfones. Ela declara o pleito aprovado por unanimidade e passa para o último ponto de pauta.

A coordenadora Camila Girão (COURB) explana o último ponto de pauta, que é a Alteração da Forma de Pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do processo S2021029301, cujo requerente é São Francisco 01 Empreendimentos Imobiliários. Ela inicia explanando a localização do empreendimento, que se situa na Avenida Beira Mar, nº 4550, no bairro Mucuripe. Informa que o pleito é utilizar o Laudo de Avaliação nº 297/2020, no valor de R\$ 22.357.253,80 (vinte dois milhões trezentos e cinquenta e sete mil



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

duzentos e cinquenta e três reais e oitenta centavos), da Construtora Barros Lima, para o pagamento parcial da OOAU, no valor de R\$ 24.360.047,39 (vinte e quatro milhões trezentos e sessenta mil quarenta e sete reais e trinta e nove centavos) do São Francisco 01 Empreendimentos. Isso resulta em um valor remanescente de R\$ 2.002.793,59 (dois milhões dois mil setecentos e noventa e três reais e cinquenta e nove centavos).

Informa que o pleito se ajusta ao acordo judicial formalizado entre a Construtora Barros Lima e o Município de Fortaleza, homologado nos autos do processo nº 0122127-31.2019.8.06.0001. Explica que de acordo com o parecer Nº 06/2023 – PROURMA/PGM que consta *“pela possibilidade jurídica de utilização do crédito de R\$ 22.357.253,80 constituído em favor da empresa Construtora Barros Lima LTDA, através do acordo judicial celebrado no processo 012127-31.2019.8.06.0001, como parte do pagamento da OOAU requerida pela interessada São Francisco 01 Empreendimentos Imobiliários LTDA, observada a formalidade legal da exigência de procuração pública”*.

A coordenadora Camila Girão (COURB) comunica que a deliberação da CPPD para esse pleito é a utilização do crédito do Laudo Técnico nº 297/2020 como parte do pagamento do valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do processo nº S2021029301. Em seguida, passa para a defesa do pleito do requerente São Francisco.

O senhor Sanzio Teixeira (Responsável pela defesa do pleito) cumprimenta a todos e informa que fará uma exposição sobre o pagamento da OOAU do empreendimento São Francisco 01, com base em um acordo judicial, cujo os contornos irá apresentar para uma melhor compreensão de todos. Promete ser breve, mas não a ponto de ser omissivo, nem tão longo a ponto de se tornar enfadonho.

Apresenta a introdução da situação, com a poligonal da área que é objeto do projeto especial do empreendimento São Francisco 01. Esse projeto resultou na geração de uma outorga onerosa de alteração de uso no valor de R\$ 24.360.047,39 (vinte e quatro milhões trezentos e sessenta mil quarenta e sete reais e trinta e nove centavos).

De maneira contínua, traz a informação que se trata de um cumprimento de acordo judicial realizado na Ação de Desapropriação do processo nº 0122127-31.2019.8.06.0001, que tramitou na 10ª Vara da Fazenda para fins de utilização do ludo de avaliação nº 297/2020, emitido pela Secretaria de Infraestrutura em nome da Construtora Barros Lima, que era a empresa desapropriada. Informa que esse



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

laudo será utilizado para o pagamento parcial da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do São Francisco 01.

Informa que o acordo foi celebrado dia 07 de outubro de 2021. A sentença homologatória do acordo foi proferida pelo Juízo da 10ª Vara da Fazenda Pública no dia 25 de janeiro de 2022, e em 23 de março de 2022 transitou em julgado da sentença. Em seguida, comunica que irá demonstrar o cumprimento da parte da Construtora Barros Lima no tocante ao acordo que foi formalizado com o Município de Fortaleza.

Apresenta a poligonal do imóvel que foi doado para o Município de Fortaleza. Trata-se de um imóvel que está inserido dentro da poligonal do projeto de regularização fundiária do Vila do Mar, no qual houve uma manifestação expressa da HABITAFOR sobre a inserção dessa poligonal dentro do projeto do Vila do Mar.

Informa que, nessa perspectiva, foi apresentado à SEUMA o requerimento para o pagamento da outorga onerosa de alteração de uso do empreendimento São Francisco 01, no valor de R\$ 22.357.253,80 (vinte dois milhões trezentos e cinquenta e sete mil duzentos e cinquenta e três reais e oitenta centavos), mediante a doação do imóvel para fins de regularização fundiária em conformidade como já citado no Laudo de Avaliação, de modo que o saldo remanescente será pago em 12 parcelas.

Continuando, ressalta que o objeto do acordo judicial firmado com o Município de Fortaleza foi indicado. Informa que tanto a HABITAFOR quanto o Município de Fortaleza manifestaram interesse na regularização fundiária do imóvel de acordo com a Lei nº 13.465/2017. Por meio desse acordo, o Município de Fortaleza deixa de realizar o pagamento de desapropriação, substituindo esse valor pelo pagamento da outorga onerosa de alteração de uso. Além disso, o Município concedeu à Construtora Barros Lima o direito de utilizar o crédito estabelecido no laudo financeiro emitido pela SEINF. Isso ocorre por meio da doação do imóvel e pela indicação do projeto no qual esse crédito será utilizado.

Prosseguindo, ressalta que em relação ao cumprimento da parte do acordo que envolve a Construtora Barros Lima, ocorreu a doação do imóvel de matrícula nº 20.885 no Cartório de Imóveis da 3ª Zona de Fortaleza, com uma área total de 70.275 m², equivalente a cerca de sete quadras.

Informa que o acordo foi integralmente cumprido pela construtora, como comprova a Escritura Pública de Doação registrada nas páginas 243 e 246 do Livro B 236 do 7º Tabelionato de Notas de Fortaleza, no Cartório João Machado. Essa doação foi devidamente registrada na matrícula com o número R.06/20885,



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

datada de 18 de maio de 2022.

Informa sobre algumas questões jurídicas as quais são interessantes e que foram inclusive suscitadas no Parecer que foi emitido pela Procuradoria Geral do Município, destaca-se a existência de um ato jurídico perfeito. Esse ato foi celebrado durante a vigência das Leis 10.335 e 10.431, as quais estavam vigentes na época da celebração do acordo e nas quais se baseou tal acordo.

Apresenta inclusão do despacho do Procurador Geral do Município, que se manifestou a favor do deferimento da substituição da contrapartida financeira da OOAU. Tal substituição será efetuada mediante a quitação da doação do imóvel objeto da matrícula nº 20.855, conforme já informado. Ressalta-se, novamente, a relevância da aplicação da lei vigente na época da celebração do acordo, a Lei 10.335 que permite a adoção desse procedimento.

Mostra uma linha do tempo dos atos que ocorreram: em 7 de outubro, foi a celebração do acordo; dia 25 de janeiro de 2022 a sentença da homologação do acordo proferida pelo Juízo da 10ª Vara da Fazenda Pública; 29 de março de 2022 firmou-se o julgado, ou seja, não houve mais recurso pois a sentença já havia sido julgada; 18 de maio de 2022 foi feito o registro da doação do imóvel para o Município de Fortaleza; 27 de outubro de 2022 houve a cessão de direitos para a São Francisco, afim de que fosse cumprido o acordo por parte do Município na utilização do crédito para pagamento da outorga onerosa de alteração de uso que se objetiva 01; 08 de maio de 2023 foi formulado o requerimento junto a SEUMA para o cumprimento do acordo pelo Município; 13 de junho de 2023 foi emitido o parecer favorável pela Procuradoria Geral do Município e hoje, na reunião da CPPD para apresentar as informações.

Explana sobre algumas questões sobre os benéficos referente ao acordo judicial. O primeiro é que o Município deixa de desembolsar quantia de seus cofres para pagamento de indenização pela Desapropriação do imóvel. O segundo teria uma regularização fundiária na modalidade REURB – S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social), sem qualquer entrave, já que o imóvel já foi doado para o Município de Fortaleza, ou seja, todos os ocupantes da área que é componente de um núcleo urbano informal consolidado teriam o terceiro benefício. O terceiro é a formalização do direito à moradia, mediante a entrega do “papel da casa” para os ocupantes. O quarto benefício seria o auxílio para o atingimento da meta do REURBFOR de entregar 40.000 títulos à população de baixa renda que moram nesse local e por conta disso terá o quinto benefício: que é a mitigação da assimetria social. O sexto benefício consiste na contenção de disputa



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

fundiária no âmbito urbano e solução do litígio judicial que se arrastava durante muito tempo.

Destaca que a área objeto da poligonal possui cerca de 800 famílias. Se considerarmos 5 pessoas por cada núcleo familiar, isso resultará em um benefício para quase 4.000 pessoas com a formalização da moradia. Essas pessoas terão a possibilidade de contrair financiamentos junto às instituições financeiras e o Município de Fortaleza poderá formalizar o IPTU para recolhimento futuro. Informa que estas são as informações que tinham para prestar e que está à disposição para quaisquer esclarecimentos.

A coordenadora Camila Girão (COURB) agradece e abre a fala para os conselheiros, em caso de dúvidas e questionamentos necessários para serem esclarecidos, passando a palavra para a Dra. Denise Sobreira da Procuradoria Geral do Município (PGM).

A Dra. Denise Sobreira (PGM) cumprimenta a todos e pergunta se foi explicado como o empreendimento está avançando dos instrumentos urbanísticos legais para os possibilitados para a outorga. Ressalta a pergunta e informa que viu a explicação jurídica da possibilidade e a valoração do que a possibilidade jurídica trouxe materialmente para o REURB. Porém, em relação ao prédio e ao que será construído, trouxe o projeto de como era para ser e como será. E o pagamento da outorga é para crescer e se desenvolver.

O senhor Sanzio Teixeira responde que a questão da outorga do projeto especial foi aprovada na reunião, salvo engano na reunião de nº 152, e todas essas questões foram apresentadas naquela ocasião.

A Dra. Denise Sobreira (PGM) compreende e diz que não estava lembrando, e que deve ter participado, mas ainda está sem lembrar. Pede desculpas e pergunta se na presente reunião é apenas para saber se pode usar o CEPAC.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) responde que não se trata do CEPAC, e sim do Acordo Judicial que está sendo discutido na reunião. O objetivo é apresentar à CPPD essa situação bastante específica, a qual está relacionada diretamente com uma ação judicial e com um acordo que foi celebrado, inclusive antes da publicação da nova lei da outorga. Ela destaca a importância de esclarecer esses elementos durante a reunião.

A Dra. Denise Sobreira (PGM) informa que ela mesma não lembrou da aprovação na reunião a respeito do acordo judicial, que foi uma condicionante que ficou de uma explanação anterior. Ela menciona



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

que pode ser uma forma de finalizar a questão relacionada à construtora.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) aproveita a oportunidade para deixar claro para todos que estão participando da reunião que o processo de aprovação da outorga já foi finalizado na CPPD. O que está ocorrendo na presente reunião é uma modificação da modalidade de pagamento, sendo essa modificação condicionada especificamente a um acordo judicial que foi estabelecido no âmbito da Procuradoria Geral do Município.

A Dra. Denise Sobreira (PGM) informa que não há dúvida quanto a isso, que estava sem lembrar e permanece sem lembrar a aprovação do projeto. Informa que deve ter participado, mas não se recorda.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) concorda que de fato é muita informação e passa a palavra para a conselheira Luana Silva Marques Quinderé do Sindicato da Construção Civil (SINDUSCON).

A conselheira Luana Silva Marques Quinderé (SINDUSCON) diz que na fala da Secretária acabou sanando sua dúvida. E acrescenta que, como se trata de um processo antigo, ele se enquadra na lei anterior, e até o pleito é muito relevante de desapropriação, pois o Vila do Mar é uma comunidade bem consolidada. Ela comenta que sua dúvida estava exatamente nisso, porque na revisão da nova lei, não há previsão de pagamento de imóvel para a outorga. Ressalta que havia ficado com essa dúvida, mas que a explicação da Secretária esclareceu que se tratava de um processo judicial anterior à nova lei.

A Dra. Denise Sobreira (PGM) informa que o pedido e o deferimento foram feitos de acordo com a lei vigente naquele momento e nas circunstâncias apropriadas para tal deferimento, inclusive o acordo.

A coordenadora Camila Girão (COURB) pergunta se há mais algum questionamento e passa a palavra para a participante Natália Matos.

A participante Natália Matos diz que a conselheira Verena pediu para informar que essa área já está entre as áreas contempladas a serem regularizadas nessa primeira etapa de regularização do REURBFOR e afirma que isso é apenas para registro.

A coordenadora Camila Girão (COURB) agradece e passa para o regime de votação. Informa que os membros que concordam com o pleito permaneçam como estão, e os que discordam ou se abstêm devem



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

manifestar-se pela caixa de mensagens ou ligando os microfones. Declara o pleito aprovado por unanimidade. Diz que com esse último ponto de pauta a reunião se encerra e passa a palavra para a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA).

Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece a presença de todos e menciona que em todas as reuniões da CPPD, aborda os avanços ocorrendo no processo de Revisão do Plano Diretor. Informa que em breve ocorrerão as reuniões temáticas, assim como as reuniões territoriais, e convida a todos a acessarem o chat do Plano Diretor, o que é bastante fácil – basta pesquisar "Plano Diretor Fortaleza" no Google para ser direcionado à plataforma. Lá, podem encontrar o calendário das atividades e reuniões. Lembra que as reuniões também são transmitidas ao vivo. O formato das reuniões do Plano Diretor é híbrido, permitindo tanto a participação presencial quanto a distância.

Convida os membros da CPPD a se envolverem na revisão, contribuindo com propostas na plataforma. Destaca a relevância dessa temática para a CPPD. Parabeniza os requerentes cujos pleitos foram aprovados.

Após os informes e agradecimentos, dá por encerrada a reunião.

Fortaleza, 26 de julho de 2023.

Carla Camila Girão Albuquerque
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano

Luciana Mendes Lobo
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número CCPUN1PZ

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 2608266 e código CCPUN1PZ

ASSINADO POR: