



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

**COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)**

**ATA DA 161ª REUNIÃO DA CPPD**

**DATA: 29/02/2024**

**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; Ana Carla de Queiroz Paiva; **SEUMA** – Luciana Mendes Lobo; **IPLANFOR** – Rodolfo Sydrião Sanford; **HABITAFOR** – Alexandre Viana de Medeiros; **GABPREF** – Marcella Costa de Andrade; **SCSP** – Italo Alves de Andrade; **SEGER** – não houve identificação do membro representante presente; **ACC** – Antônio José Gomes Costa; **DETRAN** – Gêssica da Silva Matias; **FBFF** – Jerônimo Paulo Silva; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Nathiara Yanara de Oliveira Souza; **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:**

Raul Souto Tavares – (CENUR – COURB/SEUMA);

Daniel Arruda – (Jereissati Centros Comerciais S.A.);

**DEMAIS PARTICIPANTES:** Ana Raquel, Bruno Montenegro, Daniel Arruda, Gustavo Bruno Andrade - AsBEA, Mannare Consultoria, Paulo Cid, Paulo Sales, Raul Tavares, Thais Alencar, Gabriela Pinto - AsBEA

**PAUTA:**

1. Aprovação da Ata da 160ª Reunião da CPPD;

2. Processo: S2022039325

Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Requerente: Jereissati Centros Comerciais S.A.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

### **ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:**

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) dá início à 161ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e apresenta as pautas a serem tratadas. Explica que, como de costume, começarão com a aprovação da ata anterior, referente à reunião de número 160º da CPPD, em seguida pela análise do processo S2022039325 de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), que esteve presente na reunião passada e após ajustes retornou para esta reunião.

Avançando para o primeiro ponto de pauta, a Dra. Luciana Lobo coloca em discussão a aprovação da ata da reunião de número 160º. A ata foi enviada antecipadamente para a leitura prévia de todos os membros. Ela questiona aos conselheiros se a ata está aprovada ou se há alguma observação a ser feita. Caso esteja aprovada, pede que permaneçam como estão; caso contrário, solicita que façam suas manifestações.

Não havendo manifestações, a Dra. Luciana Lobo declara que a ata da 160ª reunião da CPPD está aprovada de forma unânime. Em seguida, solicita ao Gerente Raul Tavares da Célula de Negócios Urbanos (CENUR) que faça a verificação dos membros presentes para constar em ata e informa que a reunião está sendo gravada para fins de transcrição e elaboração da ata. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) faz a leitura dos membros conselheiros presentes na reunião e realiza um aviso no campo de mensagens *“Informamos que os membros que entraram após a conferência da frequência, já constamos a presença na lista”*.

Seguindo, a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) passa para o segundo ponto de pauta sobre Outorga Onerosa de Alteração de Uso, processo de número S2022039325, cujo interessado é Jereissati Centros Comerciais S.A., e cede a palavra ao Gerente Raul Tavares (CENUR).

Antes de iniciar a apresentação do pleito, o gerente questiona se o representante está presente para realizar a defesa em seguida. Após a confirmação, segue para a exposição do processo. Descreve a localização do empreendimento, situado na Rua Isabel Maria, s/n, no bairro Guararapes. Informa que a legislação que dá suporte ao pleito é o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, Lei Complementar nº 062/2009, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar nº 236/2017, e as Leis Municipais que regem a Outorga Onerosa, nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015. Explica que o empreendimento faz parte do grupo e subgrupo residencial (R) e se consolida como uma atividade residencial multifamiliar (prédio de apartamentos).



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

Continuando, informa que o empreendimento possui como código 00.00.04 e classe 2 e contém uma área construída computável de 12.770,08 m<sup>2</sup>, e que o terreno do empreendimento está localizado em uma Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2).

Seguindo, o gerente fala sobre os parâmetros pleiteados pelo empreendimento, ressaltando que os três primeiros já foram apresentados na reunião anterior da 160ª CPPD, que são: índice de aproveitamento, que ultrapassa 0,50 do índice básico até o índice máximo, pela Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e ultrapassa 0,63 do índice máximo pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU); pleiteia a taxa de ocupação do solo, ultrapassando 27,55%, da taxa de ocupação do solo máxima; altura da edificação o qual ultrapassa 46,01m da altura máxima permitida e, como novo parâmetro, recuos referente ao recuo do solo de frente que apresentam um total necessário de 150,64m<sup>2</sup>.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 7.773.968,09 (sete milhões setecentos e setenta e três mil novecentos e sessenta e oito reais e nove centavos). Apresenta um resumo dos índices os quais estão sendo pleiteados e relembra que são: altura da edificação, taxa de ocupação do solo, índice de aproveitamento e recuos solo. Em seguida, ele passa a palavra ao arquiteto para a realização da defesa do pleito.

O arquiteto Daniel Arruda cumprimenta a todos e inicia sua apresentação ressaltando o retorno do projeto em questão à CPPD após adequação da individualização dos recuos das duas torres, conforme solicitado em reunião anterior. Informa que a apresentação será breve e rápida, tendo em vista que todos já viram a parte introdutória anteriormente. Reitera quanto à localização do empreendimento, cujo terreno possui aproximadamente 6 mil metros quadrados com frente para a Rua Isabel Maria. Apresenta um comparativo da ocupação das torres no terreno, destacando que o uso da OOAU possibilita um maior desadensamento do terreno com maior fluidez entre as torres. Com isso, conseguiu uma maior área livre para utilização dos demais equipamentos de lazer do empreendimento. Em relação à altura, vinculada a essa questão do desadensamento, a redução de 4 torres para apenas 2 fez com que o gabarito fosse ultrapassado em aproximadamente 46 metros de altura.

Continuando, o arquiteto apresenta uma perspectiva do empreendimento. Ressalta a intenção do escritório que, além de não só fazer projetos bonitos, mas também trazer mudanças para a cidade através do conceito de gentileza urbana nesses projetos, que boa parte já se encontra em construção. Dessa forma, o projeto não apresenta um fechamento com muro ou gradil, como de costume em muitos empreendimentos



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

na cidade, trazendo um conceito mais aberto para a cidade. Apresenta também uma fotomontagem da implantação do empreendimento e seu entorno.

O arquiteto apresenta um quadro com os parâmetros a serem outorgados, onde os três primeiros itens já estavam sendo pleiteados na reunião passada. Em seguida, descreve a individualização dos recuos por torre, destacando que foi identificada a necessidade de outorgar o recuo sul da torre 02. Além disso, ressalta que o recuo entre torres também está sendo atendido. Finaliza sua apresentação e agradece a atenção de todos os presentes.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece e coloca em aberto para os questionamento e dúvidas pertinentes. Em seguida, passa a palavra para a Dra. Denise Barbosa Sobreira, da Procuradoria Geral do Município (PGM).

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) cumprimenta a todos e expressa o prazer da Procuradoria em participar mais uma vez da CPPD, destacando a importância da revisão do projeto diante das considerações feitas na última reunião. Ela parabeniza a nova análise, levando em conta a individualização das unidades das torres, mas observa que ainda não está esclarecido quanto ao recuo entre as torres, que também foi mencionado na reunião anterior. Solicita uma explicação sobre esse aspecto para o conhecimento de todos os presentes.

O arquiteto Daniel Arruda informa que o recuo é tão grande que ele ultrapassa o necessário, comenta que internamente esse calculo foi feito e se dispõe a apresentar.

Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) informa que a razão dessa indagação se deve ao fato de que, na reunião anterior, foi solicitado que os recuos fossem avaliados por unidade construtiva, não como um conjunto único, incluindo também o recuo entre as torres, conforme consta na ata. Ela destaca que essa informação é relevante para esclarecer a todos os participantes da CPPD como a SEUMA e o projeto interpretaram essa questão. Reconhece que o recuo entre as torres está de acordo com o observado no projeto arquitetônico enviado, mas pede esclarecimentos sobre a distância entre as duas torres.

O arquiteto Daniel Arruda solicita permissão para compartilhar sua tela, e Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) confirma que é possível. Em seguida, Daniel Arruda compartilha em tela o recuo entre as torres e explica que geralmente é considerada uma linha que fica na metade entre as duas torres, atuando teoricamente como uma divisa de terreno. A partir disso, é calculada a média



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

ponderada de cada torre, somando os resultados e dividindo pela distância apresentada na "divisa de terreno". Ele realiza uma demonstração do cálculo conforme explicado e também mostra o cálculo considerando de forma individualizada por torre. Por fim, destaca que, de ambas as maneiras, o resultado obtido é superior ao necessário para o recuo entre as torres. Em conclusão, pergunta se após as explicações ficou claro em relação ao recuo entre torres calculado e apresentado. Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) confirma que ficou claro o entendimento.

Seguindo, a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece ao arquiteto e indaga se há mais alguma dúvida ou manifestação adicional dos membros presentes. Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) por curiosidade questiona se após nova análise o que cresceu no valor final da outorga foi referente somente a questão do recuo sul da torre 02. O arquiteto Daniel Arruda afirma que sim, pois os outros três itens se mantiveram inalterados, logo mantiveram os valores já calculados anteriormente.

Não havendo mais manifestações, Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária a SEUMA) coloca em regime de deliberação instruindo os membros a permanecerem como estão caso apoiem a aprovação do pleito, e aqueles que desejarem se abster ou expressar objeções devem fazê-lo por meio da caixa de mensagens ou ativando seus microfones. Após isso, a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) declara o pleito aprovado por unanimidade. Por fim, informa que não há mais pautas a serem deliberadas nesta reunião, agradece a participação de todos e encerra a 161ª Reunião da CPPD.

Fortaleza, 29 de fevereiro de 2024.

**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 X85H3G5D

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3173976 e código X85H3G5D

**ASSINADO POR:**