

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

### ATA DA 165ª REUNIÃO DA CPPD

**DATA: 26/06/2024**

**LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET**

#### **CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:**

**AMC** – Rosina de Almeida Lopes; **SDE** – Reinaldo Rigaurd Salmito; **SEFIN** – Jorge Gomes Batista; Ana Carla de Queiroz Paiva; **SEINF** – Diego de Souza Silva; **SEUMA** – Luciana Mendes Lobo; Pamela Pimentel Paula; **HABITAFOR** – Alexandre Viana de Medeiros; **SCSP** – Italo Alves de Andrade; **SEGER** – Uiara Gurgel Bezerra; **CDL** – Germano Botelho Belchior; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDIÔNIBUS** – 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:** Pamela Pimentel Paula

#### **Expositores:**

Marina de Sousa Santos – (CENUR – COURB/SEUMA) e  
Eduardo Bezerra (BS Rubi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA).

**DEMAIS PARTICIPANTES:** Afrânia Gadelha; AsBEA, Ávila Almeida; Eduardo Bezerra; Gabriel Giarola; Gabriela Marques; Gustavo Bruno; Marcelo Marinho; Maria Eduarda; Marina Sousa; Melina Milério; Melissa Teixeira; Natalia Barreira; Paulo Cid; Raony Bernardo; Raphael Cardeal; Rayanna Linhares; Victor Freire; Thais Alencar e Yuri Milhomens.

#### **PAUTAS:**

1. Aprovação da Ata da 164ª Reunião da CPPD e
2. Processo: S2024072947  
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso  
Requerente: BS Rubi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA

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

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) cumprimenta a todos e pergunta a Coordenadora Pamela Pimentel da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB) se já é possível iniciar a reunião, obtendo resposta positiva, dá início à 165ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor de Fortaleza (CPPD). Apresenta as pautas a serem tratadas, em que o primeiro ponto é a aprovação da ata de nº 164 que ocorreu no mês de junho; o segundo pleito é a apreciação do processo de nº S2024072947.

Avançando para o primeiro ponto de pauta, a Dra. Luciana Lobo coloca em discussão a aprovação da ata da reunião de número 164º. 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 164ª reunião da CPPD está aprovada de forma unânime. Em seguida, passa a palavra a Coordenadora Pamela Pimentel (COURB) para realizar o registro da frequência dos membros e pede aos conselheiros os quais não se identificaram, que registre sua presença através da caixa de mensagens para que possam ser contabilizados. A Coordenadora Pamela Pimentel (COURB) realiza o registro dos membros e Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) insere um aviso no campo de mensagens “Informamos que os membros que entraram após a conferência da frequência, já constamos a presença na lista”

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) pergunta a Coordenadora Pamela Pimentel (COURB) se o conselheiro Italo Alves de Andrade da Secretaria de Conservação e Serviços Públicos foi contabilizado e a coordenadora responde que sim.

Prosseguindo com a reunião, a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) informa que seguirá com a apresentação do segundo ponto de pauta, onde será apreciado o processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, processo nº S2024072947, requerente BS Rubi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA e cede a palavra à equipe da SEUMA.

A gerente Marina Sousa da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/SEUMA), se apresenta e informa que irá explanar sobre o processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Descreve a localização do empreendimento, situado no quadrilátero formado pela Rua Gilberto Studart, Rua Professor Otávio Lobo, Rua Bento Albuquerque e Rua Batista de Oliveira. Informa que a rua confinante ao empreendimento é a Gilberto Studart, o qual é classificada como via local.

Explana 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 o instrumento de Outorga Onerosa, nº 0333/2022 e nº 0343/2022. Explica que o empreendimento faz parte do grupo residencial com atividade residência e multifamiliar (prédio de apartamentos), classe 2. Continuando, informa que o empreendimento contém uma área construída computável de 10.415,16m<sup>2</sup>, e que o terreno do empreendimento está situado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Seguindo, a gerente apresenta a tabela de parâmetros urbanísticos, conforme legislação e os valores propostos pelo requerente, elenca os que estão adequados, sendo eles: taxa de permeabilidade, taxa de ocupação do solo, fração do lote e nº vagas, assim, os parâmetros pleiteados são: índice de aproveitamento que no projeto está sendo pleiteado 3,95, ultrapassando 1,45 do índice de aproveitamento básico que é igual ao máximo; a taxa de ocupação do subsolo que o projeto propõe 67,90%, ultrapassando 7,90% da taxa de ocupação do subsolo máxima; altura da edificação, que é proposto 130,24m<sup>2</sup>, ultrapassando 58,24m<sup>2</sup> da altura máxima e os recuos lateral oeste com 9,75m e o fundos sul com 10,68m, que resulta em uma área de terreno virtual total de 244,41m<sup>2</sup>.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 2.591.461,87 (dois milhões quinhentos e noventa e um mil quatrocentos e sessenta e um reais e oitenta e sete centavos). Apresenta um resumo dos parâmetros os quais estão sendo pleiteados e relembra que são: 1,45 do índice de aproveitamento, 58,24m da altura da edificação, 244,41m<sup>2</sup> recuos do solo e 7,90% da taxa de ocupação do subsolo.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece e passa a palavra para o arquiteto responsável pelo projeto de autoria de Daniel Arruda, para que possa realizar a defesa do pleito.

O senhor Eduardo Bezerra (arquiteto responsável) cumprimenta a todos, informa que estará representando o escritório Daniel Arruda autor do projeto, diz que é uma honra apresentar o projeto mais uma vez e explica que fala dessa forma pois o projeto já passou pela CPPD em 2022, o qual foi aprovado pela comissão, salienta que é o mesmo projeto, com os mesmos benefícios que estão sendo outorgados, mas como o processo não foi para frente, este está sendo submetido mais uma vez a aprovação da comissão.

Proseguindo, o senhor Eduardo Bezerra explana que sempre gosta de começar com os benefícios do instrumento de outorga, principalmente quando se trata da verticalização, pois se consegue trabalhar melhor o terreno, fazendo com que este reduza o adensamento, criando mais áreas de fluidez, de ventilação e iluminação para a cidade, assim, essa adequação aos parâmetros urbanísticos, a flexibilização, promove um projeto ainda mais sustentável e mais flexível para a cidade.

Apresenta a localização do empreendimento, o qual situa-se na Rua Gilberto Studart, um terreno de meia quadra. Mostra o comparativo da ocupação, onde, o do lado esquerdo é a implantação de acordo com o que a legislação permite fazer, adensando bem mais o terreno e do lado direito a implantação de acordo com o projeto Bs Rubi, onde, ocupa uma área menor do terreno e também está sendo inclinado, fazendo com que gere mais área de ventilação, uma área mais flexível dentro do próprio terreno, gerando uma área bem menos adensada na frente do empreendimento que faz com que a ventilação percorra melhor durante a ocupação.

Continuando, o arquiteto mostra um pouco da implantação do terreno, ressalta que a torre está sendo inclinada, haverá também uma área de lazer e o projeto vai trabalhar na frente do empreendimento na Rua Doutor Gilberto Studart, calçadas maiores, favorecendo a gentileza urbana do empreendimento.

Apresenta um corte esquemático comparativo, onde, compara a implantação do projeto com o ponto mais alto da cidade que seria mais ou menos na cota 43 na Avenida Antônio Sales, assim, colocando esse comparativo, só estaria aumentando de fato o gabarito da cidade em 40 metros e explica que o formato do prédio é escalonado e isso faz com que a verticalização seja um pouco mais suave no topo da edificação.

Na sequência, apresenta a imagem perspectiva do prédio, mostrando o escalonamento no topo.

Em seguida, apresenta o quadro comparativo dos indicadores da ZONA. Ressalta os parâmetros os quais estão sendo outorgados que são: índice de aproveitamento de 2,5 para 3,95, altura máxima de 72m para 130m, os recuos do solo, oeste e sul e a taxa de ocupação do subsolo de 60% para 67,90%. Dessa forma conclui a apresentação e submete o projeto a aprovação da CPPD.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece a apresentação e questiona se há algum questionamento, alguma dúvida, observação a ser feita pelos membros acerca do projeto. Indaga que, não havendo manifestações por parte dos membros, seguirá para o regime de deliberação. Desta forma, coloca para a aprovação da CPPD o processo de nº S2024072947 o qual está deliberando acerca de uma Outorga Onerosa de Alteração de Uso, para BS Rubi Empreendimento Imobiliário SPE LTDA.

Instrui aos membros a permanecerem como estão caso apoiem a aprovação do pleito pela CPPD, e aqueles que desejarem se abster ou expressar negativamente devem fazê-lo por meio da caixa de mensagens ou ativando seus microfones. Não havendo manifestação, Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) declara o pleito de Outorga Onerosa de Alteração de Uso aprovado por unanimidade.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) informa que não há mais pontos de pauta para a reunião e agradece a presença de todos, deixa o convite para a próxima reunião. 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 explica que chegou atrasada na reunião e pergunta o porquê que a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) já está se despedindo.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) explica que eram apenas dois itens de pauta, onde o primeiro foi a aprovação da ata em que transcorreu sem que houvesse nenhuma manifestação por parte dos membros. Em sequência, foi submetido à aprovação de um projeto, que, igualmente não houve manifestação por parte dos presentes. Desta forma, já há meios para se encerrar a reunião, visto que a pauta foi cumprida e deliberada.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) pede que conte que a PGM não compareceu. A Dra.

Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) responde que não há problemas. Em seguida, agradece novamente a presença e todos e reitera o convite para a próxima reunião. Agradece e se dá por encerrada a reunião.

Fortaleza, 26 de junho de 2024.

**Pamela Pimentel Paula**  
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 ZEHYY7LT

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3670285 e código ZEHYY7LT

**ASSINADO POR:**