

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 167ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 01/11/2024

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Pedro Ricardo Pinto da Silva; **SDE** – Reinaldo Rigaurd Salmito; **SEFIN** – Jorge Gomes Batista; **SEINF** – José Roberto de Resende; **SEUMA** – Pamela Pimentel Paula; **IPLAN** – Rodolfo Sydrião Sanford; **SEGER** – Uiara Gurgel Bezerra; **ACC** – João Porto Guimarães; **CDL** – Germano Botelho Belchior; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; Natanael Alves Mota; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Nathiara Yanara de Oliveira Souza; Clausens Roberto de Almeida Duarte; **UFC** – Nádia Khaled Zurba.

Presidente da CPPD: Maria Christina Machado Publio

Secretária Executiva da CPPD: Thais de Alencar Cândido

Coordenadora da COURB: Pamela Pimentel Paula

Expositores:

Afrânia Gadelha – (CENUR – COURB/SEUMA);

Marina de Sousa Santos – (CENUR – COURB/SEUMA);

Marcelo Franco (Mauricio Jose Costa Salles;

Camila e CIA de Arquitetura (Harmony Empreendimentos Imobiliários LTDA);

Fabián Salles (JS 139 Empreendimento Imobiliário LTDA);

Marina Hissa (Colmeia Vigésima Quarta Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA);

César e CIA de Arquitetura (SPE Cocó 02 Empreendimentos Imobiliários S/A) e

Eduardo Bezerra (Marquise 16 Empreendimentos Imobiliários LTDA).

DEMAIS PARTICIPANTES: Ana Beatriz Peixe; Ana Cecília; Ana Clara Tavares; Ana Virginia Martins; Ananda Queiroz; AsBEA CE Administração; Avila Almeida; Barbara Dedê; Carol Viana; Carolina Ximenes; Cia de Arquitetura; Cristiana Castro; Daniel Otoch Simoes; Duana Rodrigues; Juliana Brauner; Leticia Moraes; Liana Moraes; Maiara Kelly; Marcelo Mf; Marina Sousa; Marley Oliveira; Melina Milério; Nasser Hissa; Natália Barreira; Pedro Lino; Rafael Freitas; Raimundo Sampaio; Renana Ximenes; Roberta Silva; Shirley Gonçalves; Victor Freire; Thais de Alencar Cândido; Yuri Milhomens.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 166ª Reunião da CPPD;
2. Processo: S2022030370
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Mauricio Jose Costa Salles;
3. Processo: S2023069140
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Harmony Empreendimentos Imobiliários LTDA;
4. Processo: S2023068867
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: JS 139 Empreendimento Imobiliário LTDA
5. Processo: S2024077951
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Colmeia Vigésima Quarta Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA
6. Processo: S2023051443
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: SPE Cocó 02 Empreendimentos Imobiliários S/A e
7. Processo: S2023069733
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Marquise 16 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) cumprimenta a todos e dá boas vindas a reunião de número 167 da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor. Apresenta as pautas a serem tratadas que são:

1. Aprovação da ata da reunião da CPPD de nº 166;
2. Processo S2022030370, requerente Mauricio Jose Costa Salles;
3. Processo S2023069140, requerente Harmony Empreendimentos Imobiliários LTDA;
4. Processo S2023068867, requerente JS 139 Empreendimento Imobiliário LTDA;
5. Processo S2024077951, requerente Colmeia Vigésima Quarta Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA;
6. Processo S2023051443, requerente SPE Cocó 02 Empreendimentos Imobiliários S/A e
7. Processo S2023069733, Marquise 16 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Antes de avançar para o primeiro ponto de pauta, a coordenadora Pamela Pimentel Paula passa a palavra para o conselheiro Reinaldo Rigaud Salmito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (SDE).

O senhor Reinaldo Rigaud Salmito (SDE) cumprimenta a todos e informa que não recebeu a pauta, junto com os pareceres e a ata e pede para que o encaminhe caso possível. A coordenadora Pamela pergunta se o conselheiro está no grupo do whatsapp, visto ser um dos canais os quais encaminhamos os documentos. O conselheiro diz que não recebeu no grupo, e ressalta o pedido do encaminhamento e que conseguirá visualizar naquele momento. Na sequência, a coordenadora Pamela Pimentel Paula pergunta a Thais de Alencar Cândido (Secretária Executiva da CPPD) se consegue fazer o envio da pauta ao conselheiro. Onde a mesma responde que irá fazer a verificação.

Prosseguindo, a Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) coloca em discussão a aprovação da ata da reunião de número 166^o. Ela questiona aos conselheiros se a ata está aprovada ou se há alguma observação a ser feita. Não havendo manifestações, a Coordenadora declara que a ata da 166^a reunião da CPPD está aprovada de forma unânime. Em seguida, passa a palavra para o conselheiro Clausens Roberto de Almeida Duarte do Sindicato da Construção Civil (SINDUSCON).

O senhor Clausens Roberto de Almeida Duarte (SINDUSCON), inicia sua fala informando que está previsto no regimento da CPPD, que logo no início de cada reunião, é realizada a aprovação da ata da reunião anterior. Explica que, em função do período eleitoral não houve reunião da CPPD, ocasionando um represamento e conseqüentemente atrasando a aprovação da ata da reunião anterior e o andamento dos processos. Continuando, explica que, visto que a importância que o setor imobiliário representa para a cidade de Fortaleza, gostaria de solicitar que, em função disso e em função da pauta extensa e que certamente há mais outros processos que entraram nesse período, uma reunião extraordinária o mais breve possível, para que fosse aprovada a ata da reunião atual e assim não tivéssemos que aguardar a efetivação desses projetos que estão sendo analisados hoje em função da necessidade de aprovação.

O senhor Reinaldo Rigaud Salmito (SDE) se manifesta no CHAT dizendo: “*SDE se acosta ao pleito do representante do Sinduscon no sentido de uma reunião extraordinária*”.

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) agradece pela contribuição e que será verificado a possibilidade e posterior, a organização da comissão entra em contato. Prosseguindo, pede a Thais de Alencar Cândido (Secretária Executiva da CPPD) que realize a conferência dos membros. Concluindo a leitura da frequência, Thais de Alencar, pede que se algum conselheiro presente não tiver sido mencionado que se manifeste no chat ou ligando o microfone. Posterior, a coordenadora informa que não havendo

manifestação, significa que não há mais conselheiros. Em sequência, pergunta se há quórum para prosseguir com a reunião e a mesma responde que sim e em seguida realiza um informe no CHAT “*Informamos que os membros que entraram após a conferência da frequência, já constamos a presença na lista*”.

Seguindo para o próximo ponto de pauta, onde, será apreciado o processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nº S2022030370, requerente Mauricio José Costa Salles e cede a palavra à Gerente Marina de Sousa da Célula de Negócios Urbanos (CENUR).

A gerente Marina Sousa da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/SEUMA) se apresenta e informa que irá apresentar sobre os três primeiros pleitos e os três seguintes será a Analista do setor, Afrânia Gadelha. Antes de iniciar a apresentação, esclarece que todos os processos pleiteados nesta reunião, foram analisados com base na lei do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, Lei Complementar nº 062/2009, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nº 236/2017 e a Lei da Outorga de nº 0343/2022.

Dando início a apresentação do processo do requerente Mauricio José Costa Salles, informa que o empreendimento está localizado na Rua da Paz, nº 89, bairro Mucuripe. Explica que as atividades do empreendimento são: grupo residencial (R), residência multifamiliar, unidades compactas e prédios de apartamentos, classe 2 e do grupo de serviços e subgrupo hospedagem, atividade hotel residência, classe PGV1.

Continuando, explana que a área construída computável totalizam um valor de 6.832,88m², composto entre a área de hospedagem e a área residencial. O terreno está situado na Zona de Orla IV (ZO IV).

Explica que os parâmetros urbanísticos outorgados no pleito são: índice de aproveitamento, onde o proposto é de 7,58, ultrapassando 1,00 do índice básico ao máximo, caracterizado como uma outorga do direito de construir e ultrapassa 3,58 do índice máximo enquadrado na outorga de alteração de uso; Altura da Edificação de 96,71m, que ultrapassa 24,71m da altura máxima e os Recuos solo que totalizam uma área de terreno virtual em 1.112,18m². Informa que os demais parâmetros estão dentro da legislação.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 8.627.413,30 (oito milhões, seiscentos e vinte e sete mil, quatrocentos e treze reais e trinta centavos). Apresenta um resumo dos parâmetros os quais estão sendo pleiteados no processo de nº S2022030370 que são: 4,58 do índice de aproveitamento, 24,71m da altura da edificação e 1.112,18 m² dos recuos do solo. Findando sua fala, a gerente passa a palavra para o escritório responsável pela defesa do projeto.

O senhor Marcelo Franco, cumprimenta a todos e inicia sua fala dizendo que já conhece a demanda de Fortaleza por ser uma cidade turística e a cada dia, está sendo perdido leitos para o mercado imobiliário e que essa é uma forma inteligente de um projeto, que, possa repor essas unidades hoteleiras dentro do município.

Explana que é um projeto multiuso, utilizado em todo o Brasil, de uma forma inteligente, onde se tem dois usos no mesmo prédio. Na parte superior do prédio, é o ambiente hoteleiro, no meio a parte de apartamentos compactos que podem utilizar dos serviços de hotelaria. Explica que pela proximidade da Beira Mar tem uma vocação turística muito interessante para o prédio, fazendo com que amplie mais de 60 leitos de altíssimo padrão dentro de Fortaleza e que os hotéis que foram construídos já estão há muito tempo e não foram revitalizados, então, esse projeto coloca dentro da cidade de Fortaleza um hotel realmente de grande qualidade para os futuros hóspedes.

Seguindo, caracteriza um pouco mais sobre a questão turística e da dinâmica urbana de Fortaleza. Apresenta uma perspectiva ilustrativa do projeto, o qual é totalmente disruptivo, mas, que tem todas as características de um projeto autoral, utilizando toda a questão de biofilia no prédio e os tons terrosos, do barro, da cor da terra, assim, o prédio tem uma autoria interessante pelo fato de ser autoral de um arquiteto de Fortaleza.

Apresenta modelos de outros empreendimentos que foram feitos no Brasil, sempre utilizando um só prédio para vários usos de uma forma que se tenha residencial, hotelaria e até mesmo gastronomia. E muitas vezes, esses prédios também tem a parte comercial, mas, no do projeto em questão, é um prédio residencial com prédio de hotelaria.

Prosseguindo, apresenta a implantação do projeto, o que de fato está sendo solicitado de outorga com relação aos recuos. Além do que está sendo solicitado na parte do topo do prédio, e explica que no avanço desses 24m de altura foi para garantir a questão da hotelaria. Mostra o quadro comparativo dos parâmetros os quais estão sendo pleiteados e ressalto que são os que foram mencionados pela SEUMA. Agradece e fica à disposição.

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona se há algum questionamento, alguma dúvida, observação a ser feita pelos membros acerca do projeto. Não havendo manifestações por parte dos membros, segue para o regime de deliberação, instrui aos membros a permanecerem como estão caso apoiem a aprovação do pleito, 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, Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) declara o pleito do Processo de nº S2022030370 aprovado por unanimidade.

A coordenadora segue para o próximo ponto de pauta, onde, será apreciado o processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nº S2023069140, requerente Harmony Empreendimentos Imobiliários LTDA e retorna a palavra à Gerente Marina de Sousa da Célula de Negócios Urbanos (CENUR).

Dando início a apresentação, informa que o empreendimento está localizado na Rua José de Barcelos, nº 400, bairro Parque Araxá. Explica que a atividade do empreendimento é do grupo residencial, prédios de apartamentos, classe 2.

Continuando, explana que a área construída computável totalizam um valor de 6.740,70m², onde o terreno está situado em uma Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1).

Explica que os parâmetros urbanísticos outorgados no pleito são: taxa de ocupação do solo de 62,35%, taxa de ocupação do subsolo de 62,31% e o recuo do solo, totalizando uma área de terreno virtual de 88,33m².

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 123.274.44 (cento e vinte e três mil, duzentos e setenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos). Apresenta um resumo dos parâmetros os quais estão sendo pleiteados no processo de nº S2023069140 que são: taxa de ocupação do solo de 2,35%, taxa de ocupação do subsolo de 2,31% e recuos do solo de 88, 33m². Findando sua fala, a gerente passa a palavra para o escritório responsável pela defesa do projeto.

A senhora Camila, inicia sua fala cumprimentando a todos e começa apresentando a localização do terreno, que fica próximo a Bezerra de Menezes e que está localizado em uma ZOP 1 onde sua altura máxima é de 72m e a do COMAER uma altura cônica.

Apresenta a implantação do empreendimento, onde o acesso de pedestres e veículos é pela Rua Professor José de Barcelos, o perfil do terreno é composto por: subsolo, térreo com garagem, outra garagem, pavimento de lazer e os 15 pavimentos tipos com 6 apartamentos por andar.

Mostra a imagem da perspectiva proposta, onde não é um empreendimento muito vertical e ressalta que não está sendo outorgado o gabarito. Na sequência, apresenta um perfil esquemático do impacto do empreendimento na região, pode-se visualizar que está a baixo da altura permitida pela lei e em seguida, apresenta o quadro dos parâmetros os quais estão sendo pleiteados que são, a ocupação do solo e do subsolo, que foi necessário ocupar um pouco mais, para não subir mais um pavimento e o recuo de fundo, pois gostariam que ficasse um pátio bastante generoso para a entrada do empreendimento, um lazer bem bacana. Sendo um prédio bem recuado na entrada, criando um pátio de chegada ficando mais agradável para os moradores. Agradece e finda sua fala.

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona se há algum questionamento, alguma dúvida, observação a ser feita pelos membros acerca do projeto. Não

havendo manifestações por parte dos membros, segue para o regime de deliberação, instrui aos membros a permanecerem como estão caso apoiem a aprovação do pleito, 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, Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) declara o pleito do Processo de nº S2023069140 aprovado por unanimidade.

A coordenadora segue para o próximo ponto de pauta, onde, será apreciado o processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nº S2023068867, requerente JS 139 Empreendimento Imobiliário LTDA e retorna a palavra à Gerente Marina de Sousa da Célula de Negócios Urbanos (CENUR).

Dando início a apresentação, informa que o empreendimento está localizado na Rua Barão de Aracati, nº 1045, bairro Aldeota. Explica que a atividade do empreendimento é do grupo residencial, prédios de apartamentos, classe 2.

Continuando, explana que a área construída computável totalizam um valor de 8.048,70², onde o terreno está situado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Explica que os parâmetros urbanísticos outorgados no pleito são: índice de aproveitamento de 3,45, altura da edificação de 92,85m e os recuos do solo totalizando uma área de terreno virtual de 337,92m².

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 2.239.417,43 (dois milhões, duzentos e trinta e nove mil, quatrocentos e dezessete reais e quarenta e três centavos). Apresenta um resumo dos parâmetros os quais estão sendo pleiteados no processo de nº S2023068867 que são: 0,95 do índice de aproveitamento, 20,85m da altura da edificação e 337,92m² de recuos do solo. Findando sua fala, a gerente passa a palavra para o escritório responsável pela defesa do projeto.

O senhor Fabián Salles inicia sua fala cumprimentando a todos e explana que a localização do prédio é em uma área consolidada no Meireles, com boa infraestrutura, próxima de equipamentos como a praça Luiza Távora, um elemento muito interessante na região, o prédio da Receita Federal, além de outros equipamentos que servem de subsídio para utilização residencial, como cafeterias, restaurantes, escolas. Uma área bem servida de infraestrutura.

Explana que o terreno possui 2332m², possui 3 frentes, uma pela Rua Costa Barros, outra pela Rua Bar Aracati e na Rua Clube Iracema. Ressalta o tamanho do terreno e que sua localização está situada em uma área nobre do Meireles. Apresenta a primeira imagem ilustrativa do prédio e que posterior irá se deter um pouco mais sobre o empreendimento. Explica que o intuito geralmente dos projetos, é gerar um impacto

positivo na região, principalmente em relação a rua, que o empreendedor frisa muito nessa questão, de gentileza urbana, de apresentar uma cara ao empreendimento, onde este tem apenas um sobressolo, gerando uma escala agradável para quem estiver indo para o passeio e as linhas do empreendimento são bem modernas.

Apresenta um corte esquemático, mostrando as relações, onde o prédio possui dois subsolos, um pavimento térreo, um sobressolo para garagem, um pilotis, 27 pavimentos tipos e na parte superior do empreendimento tem o rooftop. Explica que com relação a altura máxima do COMAER está bem tranquilo, visto a altura máxima ser de 125m. Apresenta uma imagem da relação da torre com os recuos, na implantação foi colocado toda a área de lazer para a Rua Costa Barros, gerando um elemento de uma transição positiva entre uma rua que tem grande fluxo e colocando a torre sempre liberada dos recuos mínimos definidos no Plano Diretor e na LPUOS e menciona que a taxa de ocupação do solo também está dentro do que prevê a LPUOS de 60% o projeto tem uma taxa de ocupação de 58% e no subsolo igualmente tem uma taxa de ocupação compatível realmente com a legislação.

Ressalta a fala do senhor Marcelo Franco, que o interesse do aumento do índice é abastecer a região com apartamentos e que esse empreendimento possui apartamentos diversificados, que vai de um, dois, três quartos, possui os caracteres basicamente residencial, mas, hoje o empreendimento de um quarto realmente tem abastecido uma parte da população e pela localização, inclusive de locação, então, é um preceito que vem sendo trabalhado com muita clareza em relação ao mercado e que joga esse índice para ter uma boa relação de unidades naquele local que é bem abastecido de infraestrutura.

Explana que uma característica as implantação é que há uma área do pilotis com todas as áreas comuns, o rooftop que dá para aproveitar a vista da região que é bonita. Ressalta que o empreendimento tem características predominantemente residenciais, como o uso dele.

Mostra a imagem da implantação da torre, são duas unidades de apartamento de um quarto, duas unidades de dois quartos e unidades de 3 quartos no mesmo empreendimento, criando essa pluralidade de áreas. Explica que toda a região de escadas e elevadores está para o poente. Apresenta imagens do empreendimento e explica que por se tratar de uma torre liberada e com uma ampla relação dos recuos que permite esse movimento na fachada, mas, sempre procurando se adaptar ao contexto da paisagem urbana de uma forma tranquila.

Mostra outras imagens do empreendimento e menciona a questão sobre a preocupação do impacto das áreas de veículos para as ruas, uma das faixas que sempre se preocupa em tratar de resolver bem, assim com a utilização de painéis artísticos ou com elementos verdes, dá uma leitura como se uma parte predominante verde. Explica que a entrada principal é pela Rua Clube Iracema, sendo mais tranquila e mostra a imagem,

para tentar explicar visualmente como ficará a questão do passeio, alargando a esquina e gerando uma harmonia com o contexto urbano. Finda sua fala informando que fica a disposição para maiores dúvidas.

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona se há algum questionamento, alguma dúvida, observação a ser feita pelos membros acerca do projeto. Não havendo manifestações por parte dos membros, segue para o regime de deliberação, instrui aos membros a permanecerem como estão caso apoiem a aprovação do pleito, 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, Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) declara o pleito do Processo de nº S2023068867 aprovado por unanimidade.

A coordenadora segue para o próximo ponto de pauta, onde, será apreciado o processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nº S2024077951, requerente Colmeia Vigésima Quarta Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA e passa a palavra à analista Afrânia Gadelha da Célula de Negócios Urbanos (CENUR).

Dando início a apresentação, informa que o empreendimento está localizado na Rua José Vilar, nº 301, bairro Meireles. Explica que a atividade do empreendimento é do grupo residencial e atividade residência multifamiliar, unidades compactas, com uma área de construção computável de 3.193,38m². O terreno está situado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e com sobreposição a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota.

Menciona que foi celebrado o Termo de Compromisso nº 69/2024, no qual a empresa Colmeia Vigésima Quarta Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA se compromete a entregar o documento de autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER) no processo do Alvará de Construção. Dessa forma, a emissão do alvará de construção fica condicionado a apresentação desse documento.

Apresenta a tabela dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na zona, conforme a lei e os propostos no projeto. Assim, explica que o requerente pretende flexibilizar 3 parâmetros urbanísticos, que são: índice de aproveitamento que ultrapassa 1,50 do índice básico até o índice máximo utilizado o instrumento da Outorga do Direito de Construir e ultrapassa 1,03 do índice máximo utilizando o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso; taxa de ocupação do subsolo, que ultrapassa 12,64% da taxa de ocupação do subsolo máxima e os recuos do solo que possui uma necessidade de uma área total de terreno virtual de 419,59m². Menciona que os demais parâmetros estão de acordo com a legislação.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 1.485.696,99 (um milhão, quatro centos e oitenta e cinco mil, seiscentos e

noventa e seis reais e noventa e nove centavos). Findando sua fala, a analista passa a palavra para o escritório responsável pela defesa do projeto.

A senhora Marina Hissa abre sua fala cumprimentando a todos e informando que será bem objetiva visto a pauta ser longa. Inicia com um demonstrativo do zoneamento, explica que o terreno está inserido em ZEDUS, uma Zona de dinamização urbanística e socioeconômica, sendo uma Zona que traz a possibilidade do instrumento e não só traz como possui diretrizes de intensificar o uso do solo, estando perfeitamente adequada as diretrizes do Plano Diretor.

Com relação aos parâmetros, informa que a Analista Afrânia Gadelha já explicou muito bem o que está sendo outorgado, então só irá explicar rapidamente justificando o uso da outorga em cada parâmetro que está sendo flexibilizado. Explana sobre o índice de aproveitamento, são apartamentos compactos que vão trazer mais densidade habitacional para Zona e que está perfeitamente adequada as diretrizes urbanísticas e do Plano Diretor de intensificar a urbanização nesse bairro e menciona ser uma Zona com bastante serviços e infraestrutura e que é importante que haja um aproveitamento e que o habitacional seja intensificado.

Explana que o projeto está flexibilizando a taxa de ocupação do subsolo, que pela lei é de 60% e o projeto estaria usando 72,64% e justifica isso pois acredita que é importante utilizar o máximo do subsolo, ou seja, na visão as vagas deveriam ser enterradas, alinhada com a questão que o senhor Fabián Salles mencionou que é minimizar os efeitos de vagas nos sobressolo, sendo assim, uma devesa da utilização máxima do uso do subsolo. Ressalta que a taxa de permeabilidade está sendo respeitada, então não tem nada de agravamento em termos de taxa de permeabilidade, apenas a ocupação.

Apresenta uma imagem dos afastamentos da torre e lembra que a torre está com a altura menor do que é permitido pela zona, estando com 68, o qual poderia ser feito com uma altura de até 95, sendo uma torre menor e com relação aos recuos, possui três de afastamento mínimo nas laterais e 5 de frente, respeitando a legislação e colocou também a relação com os prédios vizinhos que já estão verticalizados, e a relação continua coerente, principalmente por ser os fundos do prédio, então a relação com o entorno, os prédios vizinhos e principalmente a rua, se entende que está bem respeitada.

Mostra uma planta do térreo, onde há o acesso a edificação e frisa que é importante dizer que o afastamento de 5m sendo a faixa verde apresentada na imagem, será toda integrada com a rua, não haverá nenhum fechamento, nenhum gradil, nada que feche esse espaço privado, mas, que será de uso coletivo, proporcionando uma integração entre o espaço público privado, gerando uma maior qualidade na rua.

Continuando com sua fala, apresenta uma planta do lazer, mostrando salão de festas, algumas áreas de serviços e acredita que os conselheiros já receberam esse material. Apresenta a planta do apartamento tipo,

onde falou anteriormente que será apartamentos compactos, uma altura de 68m, onde foi aproveitado mais o índice de aproveitamento, possuindo 6 apartamentos por andar.

Apresenta uma imagem da perspectiva preliminar do projeto, mas, a diretriz vai seguir essa perspectiva e lembra novamente que a base do prédio vai ser integrada embaixo e explica que não está ampliada pois ainda estão definindo, mas, que será tudo integrado, gerando uma boa relação com a rua e acredita que esse prédio vai trazer mais movimento e vitalidade para o entorno. Finda sua fala agradecendo e ficando a disposição para maiores dúvidas.

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona se há algum questionamento, alguma dúvida, observação a ser feita pelos membros acerca do projeto. Não havendo manifestações por parte dos membros, segue para o regime de deliberação, instrui aos membros a permanecerem como estão caso apoiem a aprovação do pleito, 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, Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) declara o pleito do Processo de nº S2024077951 aprovado por unanimidade.

A coordenadora segue para o próximo ponto de pauta, onde, será apreciado o processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nº S2023051443, requerente SPE Cocó 02 Empreendimentos Imobiliários S/A e passa a palavra à analista Afrânia Gadelha da Célula de Negócios Urbanos (CENUR).

Dando início a apresentação, informa que o empreendimento está localizado na Rua Vicente Linhares, lote 02, condomínio 2, sem nº, bairro Cocó. Explica que a atividade do empreendimento é do grupo residencial e atividade residência multifamiliar, prédios de apartamentos, com uma área de construção computável de 14.999.63m². O terreno está situado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Menciona que foi celebrado o Termo de Compromisso nº 61/2024, no qual a empresa SPE Cocó 02 Empreendimentos Imobiliários S/A se compromete a entregar o documento de autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER) atualizado no processo do Alvará de Construção.

Apresenta a tabela dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na zona, conforme a lei e os propostos no projeto. Assim, explica que o requerente pretende flexibilizar 5 parâmetros urbanísticos, que são: índice de aproveitamento que ultrapassa 2,17 do índice de aproveitamento básico que é igual ao máximo; taxa de ocupação do solo, que ultrapassa 6,29% da taxa de ocupação do solo máxima; taxa de ocupação do subsolo, que ultrapassa 12,60% da taxa de ocupação do subsolo máxima; altura da edificação, que ultrapassa 43,66m da altura máxima e os recuos do solo que possui uma necessidade de uma área total de terreno virtual de 367,81m². Menciona que os demais parâmetros estão de acordo com a legislação.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 4.390.240,76 (quatro milhões, trezentos e noventa mil, duzentos e quarenta reais e setenta e seis centavos). Findando sua fala, a analista passa a palavra para o escritório responsável pela defesa do projeto.

O senhor César inicia sua fala cumprimentando a todos e explica que é um empreendimento multifamiliar, situado na região do Cocó, um terreno inserido em uma ZOC. Apresenta uma imagem da implantação do terreno e explica que são 3 apartamentos por andar, onde a torre ocupa cerca de 18% e que nesse projeto conseguiu recuar bastante.

Apresenta uma imagem ilustrativa do empreendimento e informa que está sujeita a modificação e na sequência explica um comparativo de alturas, onde a do COMAER pode chegar até 170m e a altura proposta é de 115,66m. Em seguida, explana sobre a tabela de parâmetros que estão sendo outorgados e ressalta que são os índice de aproveitamento, gabarito, taxa de ocupação do solo, do subsolo e recuos lateral leste e oeste. Findando sua fala agradece e fica a disposição para maiores dúvidas.

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona se há algum questionamento, alguma dúvida, observação a ser feita pelos membros acerca do projeto. Não havendo manifestações por parte dos membros, segue para o regime de deliberação, instrui aos membros a permanecerem como estão caso apoiem a aprovação do pleito, e aqueles que desejarem se abster ou expressar negativamente devem fazê-lo por meio da caixa de mensagens ou ativando seus microfones.

O senhor Reinaldo Rigaud Salmito (SDE) se manifesta no CHAT dizendo: “*SDE se abstém*”. Na sequência, a Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) declara o pleito do Processo de nº S2023051443 aprovado com abstenção da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

A coordenadora segue para o próximo ponto de pauta, onde, será apreciado o processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nº S2023069733, requerente Marquise 16 Empreendimentos Imobiliários LTDA e passa a palavra à analista Afrânia Gadelha da Célula de Negócios Urbanos (CENUR).

Dando início a apresentação, informa que o empreendimento está localizado na Rua Deputado Moreira da Rocha, nº 620, bairro Meireles. Explica que a atividade do empreendimento é do grupo residencial e atividade residência multifamiliar, prédios de apartamentos, com uma área de construção computável de 13.989,57m². O terreno está situado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Apresenta a tabela dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na zona, conforme a lei e os propostos no projeto. Assim, explica que o requerente pretende flexibilizar 2 parâmetros urbanísticos, que são: índice de

aproveitamento que ultrapassa 2,43 do índice de aproveitamento básico que é igual ao máximo e a altura da edificação, que ultrapassa 69,26m da altura máxima. Menciona que os demais parâmetros estão de acordo com a legislação.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 8.324.893,56 (oito milhões, trezentos e vinte e quatro mil, oitocentos e noventa e três reais e cinquenta e seis centavos). Findando sua fala, a analista passa a palavra para o escritório responsável pela defesa do projeto.

O senhor Eduardo Bezerra inicia sua fala cumprimentando a todos, informa que está representando o escritório do Daniel Arruda Arquitetos. Explana que sempre gosta de trazer os benefícios da outorga onerosa nos processos de alteração de uso e o primeiro deles é a verticalização das edificações, pois isso proporciona uma redução da ocupação no próprio lote, fazendo com que mais áreas de fluidez, espacial, visual e de permeabilidade, sejam implementadas no próprio lote e que isso é muito interessante para a cidade pois fazendo essa verticalizando se consegue liberar e ter mais espaços livres ao redor da edificação.

Continuando, fala que o outro benéfico que gosta de ressaltar é que a flexibilização acompanhe o movimento de mudanças que está ficando cada vez mais rápidas e sólidas. Apresenta a localização do empreendimento e explana que é um terreno de esquina, localizado na Rua Deputado Moreira da Rocha com a Rua Monsenhor Bruno e que é uma região muito bem consolidada de infraestrutura e por isso acredita que a edificação se enquadra muito bem nessa área.

Apresenta um slide comparativo, onde do lado esquerdo se teria a implantação de como a legislação permite sem outorga e frisa que a própria legislação permite que a edificação seja uma área muito mais ocupada, possuindo uma torre bem mais esticada e ao lado direito, teria a implantação do projeto e por conta da verticalização se consegue liberar as áreas ao redor, ficando uma edificação mais concentrada no meio do terreno e ressalta que isso é muito bom para a cidade.

Explana sobre a implantação, onde o projeto está em um terreno de aproximadamente 2.800m² e algo que gostaria de ressaltar é a gentileza urbana. Assim, na Rua Monsenhor Bruno não haverá gradio ou muro que divide passeio de lote privado, desta forma, a área de embarque e desembarque, jardim, para essa rua, será toda servida de gentileza urbana para a cidade.

Prosseguindo com a explanação, apresenta um slide relacionado a um comparativo de alturas, com o nível mais alto da cidade que fica por volta da Antônio Sales, que tem um nível natural de mais de 43m e o nível do projeto está a mais 21, assim, o que está sendo pleiteado de altura é um pouco mais de 40m. Apresenta uma imagem da perspectiva preliminar do prédio e explica que no embasamento apesar de ter pavimentos de

estacionamento está sendo trabalhado uma parede verde, o jardim vertical que é a nível do passeio, a nível do olhar humano, então vai se enquadrar muito bem na questão da gentileza urbana, permitindo que o verde não tenha uma massa ao seu redor.

Apresenta o quadro comparativo e ressalta que estão pleiteando apenas dois índices, sendo o índice de aproveitamento e a altura máxima e menciona que todos os outros parâmetros se enquadram muito bem na legislação atual. Agradece e finda sua fala.

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona se há algum questionamento, alguma dúvida, observação a ser feita pelos membros acerca do projeto. Não havendo manifestações por parte dos membros, segue para o regime de deliberação, instrui aos membros a permanecerem como estão caso apoiem a aprovação do pleito, 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, Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) declara o pleito do Processo de nº S2023069733 aprovado por unanimidade. Na sequência parabeniza todos os projetos aprovados em reunião.

Finalizando todas as pautas e não havendo mais manifestações e avisos, se deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 01 de novembro de 2024.

Pamela Pimentel Paula
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano

Maria Christina Machado Publio
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número HIBP1UHP

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3862046 e código HIBP1UHP

ASSINADO POR: