

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 168ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 11/11/2024

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira; **SDE** – Reinaldo Rigaurd Salmito; **SEFIN** – Ana Carla de Queiroz Paiva; **SEINF** – José Roberto de Resende; **SEUMA** – Maria Christina Machado Publio; Pamela Pimentel Paula; **IPLAN** – Rodolfo Sydrião Sanford; **HABITAFOR** – Alexandre Viana de Medeiros; **SCSP** – José Guilherme Pereira de Sousa; **SEGER** – Uiara Gurgel Bezerra; **ABES** – Marconi José Barbosa; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Nathiara Yanara de Oliveira Souza; **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:

Maria Christina Machado Publio – (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) e Camila e Cia de Arquitetura (Construtora R Miranda LTDA).

DEMAIS PARTICIPANTES: Afrânia Gadelha; AsBEA CE Administração; Avila Almeida; Barbara Dedê; Carolina Barbosa; Imprensa Seuma; Cia de Arquitetura; José Carlos Gama; Larissa Barbosa; Liana Moraes; Marcelo Marinho; Marina Sousa; Melina Milério; Natália Araripe; Renana Ximenes; Ricardo Miranda Moreira; Shirley Gonçalves; Thais de Alencar Cândido; Yuri Milhomens.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 167ª Reunião da CPPD;
2. Processo: S2024079523
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Construtora R Miranda LTDA.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) cumprimenta a todos e dá boas vindas a reunião de número 168 da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor. Na sequência, pergunta Thais de Alencar Cândido (Secretária Executiva da CPPD) se a reunião já está com quórum para dar prosseguimento. Em resposta positiva, a Dra. pede que a mesma realize a conferência dos membros. Concluindo a leitura da frequência, Thais de Alencar, pede que se algum conselheiro presente não tenha sido mencionado que se manifeste no chat ou ligando o microfone, em seguida realiza um informe no CHAT *“Informamos que os membros que entraram após a conferência da frequência, já constamos a presença na lista”*.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) apresenta as pautas a serem tratadas em que o primeiro ponto é a aprovação da ata de nº 167; o segundo pleito é a apreciação do processo de nº S2024079523, cujo interessado é Construtora R Miranda LTDA.

Avançando para o primeiro ponto de pauta, a Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) coloca em discussão a aprovação da ata da reunião de número 167º, a qual foi encaminhada previamente para os membros. Ela questiona aos conselheiros presentes se todos concordam com o teor da ata. Instrui aos membros a permanecerem como estão caso apoiem e se possuem alguma objeção que se manifestem pelo chat. Não havendo manifestações, considerou-se ata da 167ª reunião da CPPD aprovada de forma unânime.

Seguindo para o próximo ponto de pauta, onde, será apreciado o processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, proposto pela Construtora R Miranda LTDA, informa que o empreendimento está localizado na Rua Pereira Valente, nº 631, bairro Meireles.

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 nº 236/2017 e as Leis Municipais que regem o instrumento de Outorga Onerosa, nº 0333/2022 e nº 0343/2022. Explica que as atividades do empreendimento são do grupo e subgrupo residencial (R), atividade residência multifamiliar, e do grupo serviços e subgrupo serviços de alimentação e lazer (SAL), atividade cafeteria.

Continuando, informa que o empreendimento contém uma área construída computável de 5.969,20² (R) + 44,38m² (SAL), totalizando em 6.013,58m², e que o terreno do empreendimento está situado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e com sobreposição a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota.

Sobre os parâmetros urbanísticos propostos, explica que foram 4,81 do índice de aproveitamento; taxa de permeabilidade de 30%; taxa de ocupação do solo 57,42%; taxa de ocupação do subsolo 65,18% ultrapassando 5,18%; altura da edificação 95m; fração do lote encontra-se adequada; número de vagas 91. Com relação aos parâmetros urbanísticos dos recuos do solo, a forma proposta deu-se: frente oeste com 5,51m; frente sul com 9,92m; lateral norte com 6,15m; fundos leste com 14,62m. Igualmente explana os recuos do subsolo proposto pelo requerente: frente oeste com 5,05m; frente sul com 5,06m; lateral norte e fundos leste com 0m.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 2.385.269,80 (dois milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, duzentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos). Apresenta um resumo dos parâmetros os quais estão sendo pleiteados no processo de nº S2024079523 que são: 2,31 do índice de aproveitamento, 5,18% da taxa de ocupação do subsolo e 403,71 m² dos recuos do solo. Findando sua fala, a presidente da CPPD passa a palavra para o proponente para realizar a defesa do pleito.

A senhora Camila, inicia sua fala cumprimentando a todos e começa apresentando a localização do terreno, que fica na Rua Pereira Valente esquina com a Rua Barbosa de Freitas, está localizado em uma ZOC com sobreposição a uma ZEDUS. O empreendimento possui altura de 95m permitido pela lei e uma altura máxima do COMAER de 163m. Fala que é uma área bem movimentada, com muito comércio ao redor, por isso a proposta é um empreendimento com diversidade de tipologias.

Explana que é um terreno bastante compacto, fazendo com que a edificação ficasse bem linear, com isso, precisou-se no projeto, avançar um pouco no recuo lateral norte, sendo um dos fatores que estão sendo pleiteados para poder deixar a frente da Rua Pereira Valente bastante arborizada e recuada.

Explana que o empreendimento possui uma cafeteria pequena no térreo, trazendo essa fachada ativa para o empreendimento, proporcionando para quem passa na região, uma esquina bastante agradável e movimentada, com muita vegetação para quem permeia o empreendimento e a área pública.

Continuando com sua fala, informa que a altura conforme já comentada, está dentro dos 95m permitido pela lei. O perfil do empreendimento vai ter a variedade de tipologias ao longo dos andares, onde haverá andar com 10 apartamentos e outros com até 5 e o lazer também estará ao longo o empreendimento, havendo um pavimento de lazer no meio do empreendimento, soltando um pouco essas unidades e outro lazer no rooftop.

Prosseguindo, ressalta os parâmetros que estão sendo pleiteados que são: índice de aproveitamento; a taxa de ocupação do subsolo e explica que por ser um terreno mais compacto, precisou-se avançar um pouco

sobre o solo para poder atender o número de vagas sem precisar acrescentar outro pavimento de garagem; recuos são apenas dois que estão avançando. Esclarece que com relação ao índice, está sendo outorgado apenas, 0,81, visto que a ZEDUS permite o índice de 4.

Mostra a imagem do empreendimento proposto, com a variação de tipologias a qual foi comentada e a apresenta igualmente a proposta de como ficaria a esquina da Rua Barbosa de Freitas com a Rua Pereira Valente, onde traz essa área bastante aberta para a população. Agradece e finda sua fala.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) passa a palavra para a Dra. Rosina de Almeida Lopes da Autarquia Municipal de Trânsito (AMC).

A Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC), inicia sua fala cumprimentando a todos, fala que leu o relatório e que seu questionamento é sobre as vagas de estacionamento. Explana que por haver cafeteria subentende que é uso público e que no uso público pela lei de parcelamento e uso ocupação do solo, o artigo 255 tem que atender o número de vagas para idoso e deficiente e a conselheira não sabe quais unidades de vagas está sendo destinada para cafeteria e para a unidade habitacional, além disso, as vagas não estão atendendo os 2% para deficiente e 5 % para idosos.

Coloca que a única vaga que está sendo oferecida para deficiente está no terceiro subsolo e que isso não dá, pois o próprio paragrafo terceiro, diz que as vagas devem ser o mais acessível possível, desta forma, o terceiro subsolo não é nada acessível para pessoa com deficiência, visto haver vários tipos de deficiência que tem várias sintomas que não podem descer mais de um pavimento e não sabemos quais são os tipos de deficiência das pessoas que serão atendidas. Assim, gostaria que a SEUMA verificasse isso, para que fosse colocado o percentual de vagas destinadas a idosos e deficientes para o uso público e com a sinalização de acordo com a resolução 1.012 de 2024 do código brasileiro de trânsito.

A senhora Camila da Cia de arquitetura, retoma a palavra e responde que para esse tipo de cafeteria a lei não exige vaga, então, só se tem a obrigação dos 2% de vagas para deficientes e 5% para idosos, quando há vagas oferecidas, que não é o caso. Explica que para o empreendimento se tem as vagas necessárias, mas, que podem rever a posição delas como a conselheira colocou, de se colocar mais a cima para favorecer o acesso.

A professora Nádia Khaled Zurba da Universidade Federal do Ceará (UFC) se manifesta no chat dizendo *“Reforço as considerações de acessibilidade da AMC - Rosina. Favor consultarem a norma da ABNT NBR 9050”*.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) questiona se há mais alguma manifestação. Desta forma, informa que irá aguardar a manifestação do proponente para realizar o ajuste em relação da localização das vagas, como mencionado pela representante da Companhia de Arquitetura. E pergunta a Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC) se considerando isso fica contemplado todas as observações. A mesma responde que sim e agradece.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) diz que desta forma, se pode considerar que, considerando a apresentação das identificações da localização o projeto seria aprovado mediante essas indicações. Questiona se seria isso e pergunta se todos concordam. E ressalta sua pergunta se Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC), o proponentes e os demais concordam. A Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC) responde que concorda.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) informa que fica registrado a ser colocado em ata dessa forma e questiona se há mais algum ponto que alguém queira se manifestar e em seguida passa a palavra para o senhor José Carlos Gama.

O senhor José Carlos Gama, cumprimenta a todos e diz que está em nome do SINDUSCON e pediu a palavra primeiro para dá as boas-vindas a secretaria, que tem certeza do êxito que a mesma terá apesar do pequeno tempo disponível para dedicar a secretaria. Além disso, gostaria de deixar registrado o agradecimento a ex-secretária Luciana que de uma forma muito ética e profissional, ao longo desses praticamente 4 anos, manteve a Comissão do Plano Diretor em pleno funcionamento e de forma democrática fez que com que as coisas acontecessem.

Continuando com sua fala, explica que como sempre o SINDUSCON tem apresentado o instrumento da outorga de alteração de uso em seu entender como uma operação “*ganha ganha*” pois é uma forma da prefeitura que possui poucos recursos de encontrar uma opção a mais de obter recursos através do planejamento urbano e poder levar esses recursos principalmente das áreas com maior IDH, melhoramento para as famílias mais necessitadas.

Assim, na realidade, em nome do SINDUSCON, queria dá as boas – vindas, deixar o apoio e o agradecimento pela forma ética e profissional que a Dr. Luciana levou, não só na CPPD, mas, a própria SEUMA, aberta sempre a população e acredita que essa é a função do servidor público e o mais importante é que ao dialogar com o poder público é resposta a tempo e a hora, mesmo que a resposta muitas vezes não seja a que esperamos receber, mas, é fundamental, principalmente para a iniciativa privada, que os problemas apresentados sejam dados as respostas a tempo e a hora pois na iniciativa privada, também tempo é dinheiro.

Agradece, e finda sua fala ressaltando mais uma vez que deixa registrado o posicionamento do SINDUSCON Ceará.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece e passa a para o senhor Reinaldo Rigaurd Salmito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (SDE).

O senhor Reinaldo Rigaurd Salmito (SDE) inicia sua fala cumprimentando a todos e diz que se acosta aos comentários do senhor José Carlos Gama, deseja muito boa sorte a secretária e diz que não tem dúvidas que a mesma terá êxito total pela sua trajetória na prefeitura e deixar registrado o agradecimento a colega Luciana e para dizer que ela teve uma passagem de muito sucesso na SEUMA. Diz que era apenas isso, deseja boa sorte e que a secretária pode contar com a SDE.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece e passa a para o senhor Ricardo Miranda.

O senhor Ricardo Miranda, cumprimenta a todos e diz que gostaria de esclarecer pois não ficou claro para o mesmo, em que, foi colocado um questionamento sobre a localização de vagas e pelo que entendeu o esclarecimento da arquiteta Camila do escritório Companhia de Arquitetura, esclareceu que não era o caso, portanto no seu entender não há nada o que reparar e pergunta se ele é quem entendeu errado.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) retoma a palavra e responde que o que ficou acertado não é o que tem que reparar e sim o que indicar, pois a arquiteta da companhia de arquitetura propôs apresentar onde é que seria a localização para adequar melhor a questão da acessibilidade dos deficientes. Assim, o que foi colocado é que o projeto está aprovado condicionando que essa apresentação esteja resguardada para que contemple o que foi colocado pela Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC) e que a companhia de arquitetura reconheceu que seria salutar a localização mais acessível. E diz que foi isso que considerou o qual foi contemplado e pergunta se alguém possui alguma ressalva.

A senhora Camila da Cia de arquitetura, retoma a palavra e responde que da forma que está no projeto é permitido por norma, a distância para o elevador está adequada, então, o que a mesma colocou é que a companhia irá rever se poderá colocar a vaga em um pavimento mais a cima, sem nenhum problema, se haver essa possibilidade, a companhia fará essa alteração.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) passa a palavra para a Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC).

A Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC), retoma sua fala e diz que acredita que a alteração de localização do terceiro subsolo para o primeiro não vai acarretar em nada. E é considerando o tipo de deficiência, pois há pessoas deficientes que não conseguem descer até o terceiro pavimento mesmo dentro do carro, mas, que é uma questão psíquica, visto que a vaga de deficientes não é apenas para cadeirantes, há vários tipos de deficiências de acordo com os códigos da medicina que permitem que elas usem essa vaga de deficiente. Conclui sua fala informando que só para tornar a melhor acessibilidade possível.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) fala que a pergunta do senhor Ricardo Mirando é que considerando toda a previsão legal é se considera aprovado e essa observância em relação a questão da localização é um cuidado interno que o escritório de arquitetura irá fazer, em relação a observação da conselheira Rosina de Almeida Lopes (AMC) e questiona se a mesma concorda. A conselheira responde que concorda.

Prosseguindo, a Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) informa que na ata da reunião constará que o projeto foi aprovado e de bom tom, internamente o escritório vai considerar a verificação de colocar a vaga de uma forma mais acessível conforme observado. Na sequência, pergunta se há mais algum questionamento e passa a palavra para a professora Nádia Khaled Zurba da Universidade Federal do Ceará (UFC).

Ao passar a palavra para a professora, a mesma não se manifesta verbalmente, desta forma a Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) pergunta se foi um equívoco.

A professora se manifesta no chat dizendo o que segue *“Favor constar em ata a consideração da UFC, recomendação de referência à norma técnica. Estou sem microfone, Favor ler a caixa de mensagens, Muito obrigada”*.

Na sequência, Thais de Alencar Cândido (Secretária Executiva da CPPD) informa a Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) que a professora informou através do chat, que, o seu microfone não está funcionando e pediu também para considerar as considerações da UFC que reforçam as considerações de acessibilidade da AMC que a Dr. Rosina de Almeida Lopes (AMC) colocou.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) informa que constará em ata o reforço e a consideração da UFC em relação da observância da recomendação apontada pela Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC) e agradece. Pergunta se mais alguém gostaria de se manifestar. Não havendo manifestação, passa para o encerramento das falas.

Agradece as falas dos senhores José Carlos Gama e Reinaldo Rigaurd Salmito (SDE), em relação a fazer o reconhecimento ao trabalho e trajetória da Luciana. Diz que é uma honra dar continuidade e poder contribuir nessa missão de fazer esse encerramento da SEUMA nessa gestão do Prefeito Sarto. Informa aos demais que não a conhece que é servidora do município, analista de planejamento de gestão, então o objetivo no momento de encerramento da gestão é dar continuidade para que a prefeitura e a cidade não pare em relação aos seus propósitos.

Continuando, esclarece que há a maior diligência possível em relação a conclusão das atividades, do que precisa ser realizado para que possamos fazer um fechamento de gestão do Prefeito Sarto, respeitando todos os valores e condução para que o cidadão possa ter sua cidade a contento do que se espera. Diz que espera contribuir nesse fechamento de gestão, para dar continuidade e poder estar servindo nossa cidade como um todo.

Se coloca à disposição de todos e informa que está desde da semana passada, recebendo quem pede agenda para que realmente possa ter esse canal de comunicação com a SEUMA e a cidade. Ressalta a sua disposição e diz contar com a colaboração de todos. Agradece pela prontidão em relação a reunião. Esclarece que no final do mês deve haver a agenda ordinária prevista na norma da CPPD e a depender do volume de trabalho que os técnicos identifiquem, caso seja necessária mais alguma pauta extraordinária, a SEUMA estará de prontidão convocando a reunião. Agradece e finda sua fala.

Não havendo mais pautas, avisos ou manifestações, deu-se por encerrada a reunião.

Fortaleza, 11 de novembro de 2024.

Maria Christina Machado Publio
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número VIH8KQPT

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3909352 e código VIH8KQPT

ASSINADO POR: