

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 169ª REUNIÃO EXTRAODINÁRIA DA CPPD

DATA: 29/11/2024

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; **SEINF** – José Roberto de Resende; **SEUMA** – Maria Christina Machado Publio; **IPLAN** – Rodolfo Sydrião Sanford; **HABITAFOR** – Verena Rothbrust de Lima; **GABPRE** – Marcella Costa de Andrade; **SCSP** – Italo Alves de Andrade; **SEGER** – Uiara Gurgel Bezerra; **ACC** – João Porto Guimarães; **CDL** – Germano Botelho Belchior; **DETRAN** – Géssica da Silva Matia; **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);

Marina Hissa e Francisco Hissa – (Nasser Hissa Arquitetos Associados S.S);

Daniel Arruda – (Marquise 26 Empreendimentos Imobiliários LTDA);

Daniel Arruda – (Douglas CDT Construção e Incorporação Upscale SPE LTDA);

Agusto César, Camila da Cia de Arquitetura – (EN1 Empreendimento Imobiliário LTDA).

DEMAIS PARTICIPANTES: Afrânia Gadelha; Ana Cecilia Castro; AsBEA CE Administração; Avila Almeida; Barbara Dedê; Carol Viana; Carolina Ximenes; Cia de Arquitetura; Cintia Cavalcante; Clyssia Teles; Daniel Arruda; Fabiana Tavares Lima; Gabriela Marques; Josielle Santos; Karynne Soares; Liana Moraes; Luana Marques; Lucas Bentemuller; Maíra Kelly; Marina Sousa; Melina Milério; Natália Araripe; Pamela Pimentel Paula; Renana Ximenes; Roberta Silva; Sérgio Ximenes; Thais de Alencar Cândido; Thiago Nejm; Victor Freire; Yuri Milhomens.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 168ª Reunião Extraordinária da CPPD;
2. Processo: S2023061510
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Nasser Hissa Arquitetos Associados S.S.;
3. Processo: S2023069752
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Marquise 26 Empreendimentos Imobiliários LTDA.;
4. Processo: S2024084635
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Douglas CDT Construção e Incorporação Upscale SPE LTDA.;
5. Processo: S2023069692
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: EN1 Empreendimento Imobiliário 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 169 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 Presidente da CPPD, solicita que a mesma registre os órgãos e instituições participantes que encontram-se presente. 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.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) apresenta as pautas a serem tratadas que são:

1. Aprovação da ata da reunião extraordinária da CPPD de nº 168;
2. Processo S2023061510, do proponente Nasser Hissa Arquitetos Associados S.S.;
3. Processo S2023069752, do proponente Marquise 26 Empreendimentos Imobiliários LTDA.;
4. Processo S2024084635, do proponente Douglas CDT Construção e Incorporação Upscale SPE LTDA.;
5. Processo S2023069692, do proponente EN1 Empreendimento Imobiliário LTDA.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) questiona se todos os representantes estão presentes. Em seguida, Thais de Alencar Cândido (Secretária Executiva da

CPPD) pede que os requerentes responsáveis pela defesa do pleito se manifestem no chat ou ligando seus microfones e agradece.

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 extraordinária de número 168º, a qual foi encaminhada previamente para os membros juntamente com os arquivos dos processos. Ela questiona aos conselheiros presentes se possuem alguma observação em relação a redação da ata.

Thais de Alencar Cândido (Secretária Executiva da CPPD) se manifesta e esclarece que realizou duas correções na ata a qual foi encaminhada. Onde a primeira foi no quarto parágrafo, segunda linha, onde continha “LTDD” passou-se “LTDA”. A segunda deu-se no oitavo parágrafo, linha cinco, enviada anteriormente como “gerente” corrigido para “Presidente da CPPD”. Para finalizar sua manifestação, diz que o informe é para ficar registrado no ato da aprovação da ata pelos conselheiros.

A Presidente da CPPD, reitera aos conselheiros se há alguma manifestação. Instrui aos membros a permanecerem como estão caso aprovem, não havendo manifestações, declarou a ata da 168ª 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 proponente Nasser Hissa Arquitetos Associados S.S, explana que o empreendimento está localizado na Rua Deputado Moreira da Rocha, nº 290.

Informa sobre o termo de compromisso de nº 64/2024, celebrado em 12/08/2024, com a concessão de prazo para apresentação das matrículas do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, devidamente retificadas e atualizadas, até a expedição do Habite-se.

Dando continuidade à apresentação, explana que a análise da legislação levou em conta os primeiros requisitos legais do Plano Diretor a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e as Leis Complementares. Explica que a atividade foi considerada e classificada como residencial, possuindo uma área construída computável de 9.216,36m² e que o terreno do empreendimento está situado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Sobre os parâmetros urbanísticos propostos, explica que foram 3,97 do índice de aproveitamento, ultrapassando 1,47 do índice de aproveitamento básico; taxa de ocupação do subsolo 68,81% ultrapassando 8,81% e a altura da edificação ultrapassa 52,20m da altura máxima. Menciona que os demais índices encontram-se classificados como adequados. Com relação aos parâmetros de recuos do solo, foi proposto uma

área necessária de terreno virtual de 609,90m². Os recuos do subsolo foram propostos uma área necessária de terreno virtual de 453,54 m².

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 4.484.355,62 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e dois centavos). Apresenta a deliberação da CPPD referente ao processo de nº S2023061510 que são: 52,20m da altura da edificação; 8,81% da taxa de ocupação do subsolo; 1,47 do índice de aproveitamento; 609,90 m² recuos do solo; 453,54m² dos recuos do subsolo. Findando sua fala, a Secretária da CPPD, passa a palavra para o proponente para realizar a exposição do pleito.

A senhora Marina Hissa, se apresenta, cumprimenta a todos e inicia sua fala informando que tentará ser objetiva, mas, tentando esclarecer e defender o projeto. Ressalta a fala da secretária, onde o terreno está localizado na Rua Deputado Moreira da Rocha com a Rua Idelfonso Albano, sendo uma ZOC e uma área lotada de infraestrutura urbana, com serviços públicos, lazer e toda infraestrutura adequada para o adensamento dessa área.

Continuando, informa que os parâmetros do projeto já foram expostos, desta forma, traz os valores da zona e ao lado os valores propostos. Explana que são o índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade está mantida, taxa de ocupação do subsolo indo para 68 e a altura máxima da edificação.

A senhora Marina Hissa, informa que nesse ponto, inicia-se a defesa do pleito, e diz que, traz além dos aspectos da legislação que são aplicados no terreno, traz uma defesa conceitual. Esclarece que a zedus centro está a 250 metros do terreno e fala sobre a justificativa do interesse da aplicação da outorga no terreno, tanto para a conectividade e para o empreendedor. No desenvolver de sua fala, diz que é uma área que possui um apreço importante para a cidade, para ser adensada, para ter habitação, inclusive para incentivar também essa valorização mais periférica do centro da cidade.

Menciona que sempre traz na defesa a densidade urbana, onde é importante para a cidade. A senhora Marina Hissa, traz exemplos de outros bairros quando em comparação ao Meireles, igualmente exemplos fora de Fortaleza, mas, que trazem a importância dessa densidade urbana, para viabilizar essa infraestrutura urbana que já é posta e investida pelo setor público.

O senhor Francisco Hissa pede a fala e esclarece para aqueles que não conhecem tão bem a legislação que a zedus já admite sem outorga, um índice de aproveitamento de 4 e o que está sendo proposto nesse terreno é um índice de 3,97 e finda sua fala informando que é apenas para deixar mais claro a visualização do slide.

A senhora Marina Hissa retoma sua fala e apresenta uma imagem da comparação da implantação sem a outorga (*lado esquerdo*) e com aplicação da outorga (*lado direito*), mostrando que isso permite que a massa ocupada do terreno seja mais liberada e que isso ajuda quanto para a ventilação da cidade quanto para própria implantação no terreno da torre viabilizando e que um terreno desse tem uma frente grande de 100m é bastante regular, então, a outorga de fato viabilizou comercialmente esse empreendimento no terreno, sendo muito importante para a cidade, uma área que é importante ter esses empreendimentos imobiliários residenciais.

Prosseguindo, realiza a defesa quanto a taxa de ocupação do subsolo e diz que mais na frente, se conseguirá visualizar que o empreendimento não possui sobressolo, chamados por alguns de paredões e frisa que conseguiu através da outorga, aplicar todas as vagas enterradas, para que o térreo e os apartamentos mais a cima, tenham uma melhor integração com a cidade.

Apresenta uma imagem da implantação do empreendimento, mostrando os recuos, tanto com os prédios mais verticalizados vizinhos, como os limites do terreno, demonstrando que os recuos mínimos estão sendo respeitados, mas também há um respeito dos recuos que se entende como positivo, onde não há nenhuma intervenção maior em termos de recuos e um agravamento para a cidade e que inclusive, da forma a qual está colocada, mesmo sem a outorga, explica que os recuos quando se verticaliza ficam mais rígidos, então, se não fosse verticalizado, um prédio dessa forma, ficaria perfeitamente implantando nesses mesmos recuos.

Prosseguindo, mostra uma imagem referente a compra de terreno virtual que já foi previamente encaminhada aos conselheiros. Apresenta uma comparação e menciona que a PGM sempre costumava pedir, e nessa imagem trouxe com a zedus e esclarece que a altura do prédio de 124,20 está bem compatível com o permitido pela zedus.

Explana que acredita que o importante é a base do prédio, a relação com a rua, com o espaço público. Ressalta que nesse prédio teve a feliz coincidência de não precisar de sobressolo, fazendo com que a base do prédio seja ainda mais valorizada e explica para aqueles que ainda não conhecem essa defesa referente a imagem a qual está sendo apresentada, é que para a percepção do pedestre para a cidade em um ângulo de 55° que o que espontaneamente visualizado, interagido com a cidade, a relação com o pedestre será cerca de 36m e que a cima disso, parece que pouco importa, conforme o que vem sendo estudado conceitualmente inclusive pelas normas e ressalta que o importante é a relação dos 36m do prédio com a cidade.

Sobre o projeto, a senhora Marina Hissa explica que são 3 apartamentos por andar, com uma área com cerca de 83m² a 86m², estando adequadas com o adensamento para a área. Na sequência informa que são 108 unidades que serão implantadas na região e mostra uma implantação em relação as vagas do térreo, mas,

que toda a área pintada de laranja (imagem apresentada) será totalmente aberta para uso público e integrada com a cidade, onde haverá bancos e todo um mobiliário adequado para essa melhor intervenção junto com a cidade.

O senhor Francisco Hissa retoma sua fala e informa que está sendo contratado um paisagismo nessa frente de 100m dessa quadra e que isso será um diferencial muito grande do que se apresenta hoje para a cidade e do que se pretende apresentar para a cidade com essa obra edificada.

A senhora Marina Hissa retoma sua fala e apresenta uma imagem de como está hoje a relação e esclarece que, mesmo quando havia comércio aberto, havia uma relação de caminhabilidade, de relação com o espaço público, que precisava trazer essa requalificação e entende que o empreendimento trará isso para a cidade e apresenta uma imagem do embasamento, mostrando que não haverá os sobressolos, além de trazer a relação em escala humana com a cidade e que essa integração foi a forma mais adequada no que foi possível.

Finaliza sua fala dizendo que está a disposição para esclarecimentos e que o escritório foi rápido na apresentação pois sabem que o tempo é curto e agradece.

A presidente da CPPD retoma sua fala, agradece e abre o momento para manifestações dos conselheiros. Na sequência, passa a palavra para o conselheiro Pedro Ricardo Pinto da Silva da Procuradoria Geral do Município (PGM).

O senhor Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) cumprimenta a todos e informa que possui apenas uma dúvida quanto ao projeto. Esclarece que a SEUMA pontuou na apresentação que foi feito um termo de compromisso, postergando a apresentação das matrículas para o momento do Habite-se e diz que gostaria de entender o porquê de ter sido fixado nesse momento e quais são os problemas relacionados as matrículas, pois logicamente a regra é que seja apresentado a matrícula desde logo e em algumas situações excepcionais, costuma-se fazer esse tempo de compromisso, mas, postergando a apresentação das matrículas ou de qualquer documento para o momento da emissão do alvará e nesse caso em específico, postergou-se para o habite-se, que já é a fase final do empreendimento e diz que só queria entender do porquê que foi fixado esse marco para o habite-se e quais são as pendências de matrículas.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) informa a senhora Marina Hissa que antes de sua resposta, gostaria apenas de confirmar se as coordenadoras Pamela Pimentel Paula e Renata Ximenes estão presentes. Em resposta positiva, passou-se a palavra a senhora Marina Hissa.

Em resposta ao senhor Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) a senhora Marina Hissa explica que as matrículas estão todas apresentadas e que a única questão é a retificação, pois tem duas dimensões no terreno que vão precisar ser retificadas, mas, as áreas não vão ser alteradas. Esclarece que como as matrículas não estavam com todas as dimensões com os ângulos georreferenciados que são características das matrículas mais atuais, são essas duas retificações de dimensões. Ressalta que as áreas não serão atualizadas, onde já possuem o levantamento georreferenciado que é o mesmo que está protocolado no cartório em andamento, mas, sabendo que as vezes o cartório demora, foi pedido esse termo para haver a emissão do alvará e deixar a retificação para o momento do habite-se.

O senhor Francisco Hissa complementa, informando que a diferença de medidas da área será as mesmas, mas, a diferença de medidas é muito residual, coisa de 12 cm e foi solicitado no momento do habite-se, sabe-se que os processos nos cartórios são muito demorados e nos processos sem outorgas, vinha sendo uma conduta utilizada pela secretaria de admitir que a regularização, a retificação das escrituras fossem apresentadas após o alvará e finaliza sua fala dizendo que a pergunta do senhor Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) é muito pertinente.

A senhora Marina Hissa, informa a secretária, que a senhora Clyssia Teles da Mota Machado, construtora que está junto com o processo tem atualização sobre.

Na sequência, a senhora Clyssia Teles, cumprimenta a todos e se apresenta. Informa que possuem um processo um pouco longo acerca das matrículas do terreno, pois eram prédios, onde foi necessário fazer um processo de demolição, averbar toda demolição e matrícula, unificar as unidades e nesse momento estão no cartório unificando os dois terrenos, e como foi mencionado, não haverá alteração de perímetro, haverá alteração de ângulos, pois o terreno é bem regular e ressalta que a área total não irá mudar, sendo apenas questão de tramitação no cartório.

O senhor Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) diz que está satisfeito com a resposta e que gostaria apenas de demonstrar essa preocupação e pontuar que a regra realmente é a apresentação de todos os documentos nessa fase e que em situações excepcionais admite essa questão da apresentação posterior ao momento dos alvarás e acredita que essa situação por ser excepcional e por não envolver sobreposição de bens públicos, não há nenhum problema no ponto de vista da PGM na elaboração desse termo de compromisso, postergando a apresentação para o momento do habite-se e finda sua fala.

A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) pergunta se há mais alguma manifestação dos participantes. Não havendo mais manifestações coloca o processo para votação e realiza o informe que se os membros ficarem sem manifestação, será considerado o voto a favor do

projeto. Desta forma, não havendo manifestação, a Presidente da CPPD declarou a aprovação do processo de nº S2023061510 do requerente Nasser Hissa Arquitetos Associados S.S.

Seguindo para o próximo ponto de pauta, onde, será apreciado o processo de Nº S2023069752 do interessado Marquise 26 Empreendimentos Imobiliários LTDA, explana que o empreendimento está localizado na Avenida Rui Barbosa, nº 476.

Explana que a legislação foi a mesma do processo anterior, a atividade da proposta é igualmente residência multifamiliar, com uma área construída computável de 14.325,23² e que o terreno do empreendimento está situado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Sobre os parâmetros urbanísticos foram o índice de aproveitamento que ultrapassa 1,54 do índice básico, sendo proposto 4,04 e a altura da edificação que ultrapassa 69,26m da altura máxima, sendo a proposta de altura de 141,26m. Informa que os demais parâmetros estão adequados. Quanto ao recuo do solo, foi necessária uma área de terreno virtual de 151,73m²

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 7.646.421,91 (sete milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e vinte e um reais e noventa e um centavo). Apresenta um resumo dos parâmetros os quais estão sendo pleiteados no processo de nº S2023069752 que são: 1,54 do índice de aproveitamento; 69,26m da altura da edificação e 151,73m² dos recuos do solo. Findando sua fala, a Secretária da CPPD, passa a palavra para o proponente para realizar a defesa do pleito.

O senhor Daniel Arruda, cumprimenta a todos e inicia sua fala ressaltando a localização do terreno, na Avenida Rui Barbosa no bairro Aldeota. Explana que é um terreno que tem 3.546 metros de área, fica no meio de uma quadra, próximo à rua Deputado Moreira da Rocha e a Rua Monsenhor Bruno.

Apresenta uma imagem, onde mostra uma das várias vantagens da outorga. Em questão é sobre o desadensamento, da história da massa edificada. A imagem faz um comparativo, do lado esquerdo seria a implantação caso fosse utilizado a legislação normal, onde seria necessário ter praticamente uma torre com 4 apartamentos por andar, criando essa massa construtiva, bloqueado e utilizando quase 100% do terreno, bloqueado toda a parte de ventilação, não só para o empreendimento, mas, também para o entorno de onde ele está inserido. Ao lado direito, com a utilização da outorga, se consegue visualizar que, praticamente reduz a metade dessa torre, onde a ocupação dela fica praticamente para dois apartamentos por andar e isso desafoga toda a ocupação, não só para o empreendimento, mas, principalmente para o entorno, liberando ventilação e o visual.

Prosseguindo, apresenta uma imagem da implantação do terreno, onde tentou-se recuar o mais para o sul possível, gerando uma área grande de lazer na frente da torre e na frente do terreno pela Avenida Rui Barbosa, haverá estacionamento de visitante e toda uma gentileza urbana, um empreendimento todo aberto para a cidade, criando todo esse “jardim público privado” que é uma gentileza urbana, algo que sempre trabalha em seus projetos.

Informa que sempre gosta de fazer um comparativo, da edificação de onde ela situa-se no terreno com o ponto mais alto da cidade que é mais ou menos na altura da Avenida Antônio Sales, desta forma, quando se pega um prédio de 72m na Avenida Antônio Sales comparado com o que está sendo proposto, está extrapolando apenas cerca de 14 pavimentos, conforme esse comparativo.

Apresenta uma imagem referente a ideia da fachada, sendo um prédio todo aberto para a Avenida Rui Barbosa, onde haverá toda essa fachada verde em sua frente, uma piscina transparente e que a ideia é que essa área seja toda aberta, seja uma grande praça mantida pelo empreendimento, onde esse verde, a fachada de recuo, seja uma área também pública, onde foi trabalho a biofilia, em que o verde sobe na torre através das jardineiras.

Prosseguindo, apresenta um quadro comparativo e diz que está sendo pleiteado apenas 3 indicadores, que são o índice, altura e o recuo sul. Finda sua fala agradecendo a todos e se colocando a disposição para esclarecimento de quaisquer dúvidas.

A presidente da CPPD retoma sua fala, deixa aberto a palavra para os membros caso queiram realizar alguma manifestação. Não havendo mais manifestações coloca o processo para votação e realiza o informe que se os membros ficarem sem manifestação, será considerado o voto a favor e concordância do projeto. Desta forma, não havendo manifestação, a Presidente da CPPD declarou a aprovação do processo de nº S2023069752 do requerente Marquise 26 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Seguindo para o próximo ponto de pauta, onde, será apreciado o processo de Nº S2024084635, proposto pelo requerente Douglas CDT Construção e Incorporação Upscale SPE LTDA, explana que o empreendimento está localizado na Rua Juazeiro do Norte, nº 200.

Explana que a atividade é residência multifamiliar, a proposta de área construída computável é de 5.401,76m² e que o terreno do empreendimento está situado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com sobreposição a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Varjota.

Sobre os parâmetros urbanísticos, a proposta de alteração está no índice de aproveitamento que passa a ser 4,38, ultrapassando 1,88, sendo 1,50 acima do índice básico até o índice máximo pela OODC e

0,38 acima do índice máximo pela outorga, altura da edificação, ultrapassa 10,77m da altura máxima, sendo a proposta de 105,77m. Com relação aos recuos, possuem uma área necessária de terreno virtual de 50,38m², no recuo da lateral leste, sendo proposto 22,16%.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 1.837.006,72 (um milhão, oitocentos e trinta e sete mil, seis reais e setenta e dois centavos). Apresenta um resumo dos parâmetros os quais estão sendo pleiteados no processo de nº S2024084635 que são: 1,88 do índice de aproveitamento; 10,77m da altura da edificação e 50,38m² dos recuos do solo. Findando sua fala, a Secretária da CPPD, passa a palavra para o proponente para realizar a defesa do pleito.

O senhor Daniel Arruda, retoma sua fala e diz que no projeto anterior estava no bairro Aldeota e nesse é no bairro Meireles. Explana que é um terreno que também fica de meio de quadra, possui apenas a frente para a Rua Juazeiro do Norte e é um terreno de 1232 metros, sendo um pouco menor do que o projeto anterior.

Apresenta uma imagem, onde mantém o raciocínio de realizar um comparativo. Se o projeto fosse aprovado pela legislação, mantendo o conceito de quatro apartamentos por andar, teria que colocar dois apartamentos voltados para o poente que é algo terrível a nível de mercado e de habitabilidade de Fortaleza ter apartamentos voltado para o poente, ficando essa massa bem coesa no terreno e a baixo que é a implantação do terreno com a utilização da outorga, se consegue aliviar tanto a ocupação quanto orientar melhor os apartamentos, onde dessa forma se coloca dois para norte e dois para leste, sem precisar colocar apartamentos para o poente.

Prosseguindo, apresenta uma imagem da implantação do projeto, uma das características do projeto é que a torre ficou bem centralizada no terreno e se consegue rodar toda a área de lazer, fazendo ela rodando todo o empreendimento.

Realiza a comparação da edificação de onde ela situa-se no terreno com o ponto mais alto da cidade, esclarece que sabe que está em uma zedus e já possui uma altura de 95m, mas, gosta de sempre fazer o comparativo com a Avenida Antônio Sales, e nesse comparativo, consegue-se visualizar que é praticamente a mesma altura que a torre está, em relação ao prédio de 72m pela Avenida Antônio Sales, subindo apenas em torno de 5m a mais.

Apresenta uma imagem da fachada do empreendimento, este possui sobressolo e que também segue o conceito da fachada verde, de se ter o embasamento bem marcante do projeto, um prédio bem clean, onde se trabalha bem o vidro, com efeitos de designer. Prosseguindo, apresenta um quadro comparativo e diz que está

sendo pleiteado apenas três itens, que são o índice de aproveitamento, altura máxima e o recuo leste. Finda sua fala agradece a todos.

A presidente da CPPD, questiona há alguma pergunta. Não havendo mais manifestações coloca o processo para votação e realiza o informe que os membros que estiverem de acordo permaneçam como estão, para que seja realizado o registro. Desta forma, não havendo manifestação, a Presidente da CPPD declarou a aprovação do processo de nº S2024084635 do requerente Douglas CDT Construção e Incorporação Upscale SPE LTDA.

Seguindo para o último ponto de pauta, é o processo de Nº S2023069692, interessado EN1 Empreendimento Imobiliário LTDA, explana que o empreendimento está localizado na Rua Engenheiro Samir Hiluy, quadra 11, condomínio 02, sem número, bairro Cocó.

Explana que a atividade proposta é a residência multifamiliar, com uma área construída computável de 13.303,52m² e que o terreno do empreendimento está situado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Sobre os parâmetros urbanísticos explica que ultrapassa o índice de aproveitamento em 1,61 do índice básico, sendo proposto 4,11, a altura da edificação ultrapassa 37,44m da altura máxima, a proposta é de 109,44m. Com relação aos recuos do solo, possui uma área necessária de terreno virtual de 154,06m², sendo proposto 12,21m na frente oeste e 11,55 na frente norte.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 3.334.649,68 (três milhões, trezentos e trinta e quatro mil, seiscentos e quarenta e nove reais e sessenta e oito centavos). Apresenta um resumo dos parâmetros os quais estão sendo pleiteados no processo de nº S2023069692 que são: 1,61 do índice de aproveitamento; 37,44m da altura da edificação e 154,06m² dos recuos do solo. Findando sua fala, a Secretária da CPPD, passa a palavra para o proponente para realizar a defesa do pleito.

O senhor Augusto César da Companhia de Arquitetura, inicia sua fala cumprimentando a todos. Explana como já foi colocado, o terreno possui cerca de 3.300m, próximo da Avenida Sebastião de Abreu, inserido em uma ZOC, com os parâmetros de índice 2,5, gabarito 72m, com uma faixa do COMAER que varia até 170m de altitude.

Apresenta uma ilustração referente a implantação do empreendimento, sendo uma torre única com dois apartamentos por andar. Esclarece que a torre possui uma ocupação de menos de 16%, possuindo uma setorização de área de lazer mais à frente e um acesso ao terreno com três frentes, com o acesso pela a rua de

cima, que possui uma topografia mais alta que a de baixo e na parte frontal virada para essa outra rua, há a parte de lazer, com piscinas, área social.

Prosseguindo, mostra uma imagem com o demonstrativo dos recuos gerais do prédio. Esclarece que todos os recuos mínimos estão sendo atendidos, pleiteando apenas os recuos médios e ressalta que os mínimos estão todos sendo muito bem atendidos, estando bem recuados.

Continuando com sua fala, apresenta um comparativo com relação ao gabarito, onde na região é 72m e está sendo colocado aproximadamente 110m, que chega em uma altitude um pouco abaixo dos 118, que pelo COMAER poderia chegar em torno de 170m.

Apresenta um demonstrativo dos parâmetros os quais já foram colocados, onde está sendo pleiteado o índice, que o limite é 2,5 e está sendo pleiteado 4,11, o gabarito o qual foi mencionado e os recuos de frente para norte e oeste.

A senhora Camila da Companhia de Arquitetura, apresenta uma imagem de como é a proposta do empreendimento. Ressalta a fala do senhor César Augusto, sobre a torre ocupar pouco o terreno, pois gostariam que essa área superior da calçada fosse bem ampla, mais larga, trazendo a vegetação para dentro do empreendimento, o deixando com a cara bastante da região, menciona que possui um paisagista em parceria com a companhia. Em seguida apresenta uma imagem da torre e fala que nela também foi colocado vegetação, utilizando matérias mais naturais, fazendo com que o empreendimento se encaixe bem na região. Agradece e finda sua fala. Na sequência o senhor Augusto César informa que ficam disponíveis para quaisquer considerações.

A presidente da CPPD abre para manifestação e em seguida passa a palavra para o senhor Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM).

O senhor Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), diz que sua fala é mais uma observação. Em seguida, explana que na área em questão, esse será o quinto processo, o quinto empreendimento a ser realizado, sendo muito próxima ao Cocó. Desta forma, a PGM acha importante que a SEUMA faça um estudo do impacto, não somente individual de cada empreendimento, mas, que haja uma avaliação do impacto global de todos os empreendimentos na área. Tanto pela magnitude deles, considerada em conjunto impactos sociais para infraestrutura de adensamento, quanto também pela proximidade do Parque do Cocó. Deixa claro que não há nenhum óbice quanto a aprovação da outorga, mas, que em um momento posterior acredita que a SEUMA precisa se debruçar, fazer essa análise, seja para a emissão de alvarás, do licenciamento, solicitar adoção das medidas compensatórias e mitigatórias necessárias para amenizar os impactos desses empreendimentos, no

ponto de vista global. Finda seu esclarecimento informando que sua fala é mais nesse sentido dessa observação à SEUMA.

A presidente da CPPD, pede a Thais de Alencar Cândido (Secretária Executiva da CPPD), que registre na ata a sugestão e recomendação da PGM de que seja elaborado pela SEUMA, um estudo futuro sobre impactos em relação aos empreendimentos da região do Parque do Cocó.

Na sequência, pergunta se há mais alguma manifestação dos participantes. Não havendo mais manifestações coloca o processo para votação e realiza o informe, em que os membros que concordam continuem como estão. Desta forma, não havendo manifestação, a Presidente da CPPD declarou a aprovação do processo de nº S2023069692 do requerente EN1 Empreendimento Imobiliário LTDA.

O senhor Reinaldo Rigaurd Salmito da Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDE) se manifesta no chat dizendo: *“Registro a abstenção da SDE”*

A Secretária Executiva da CPPD, informa a presidente da CPPD que houve uma abstenção, através do chat, onde o senhor Reinaldo Rigaurd Salmito, declarou voto de abstenção pela SDE. Finda sua fala informando que é apenas para ficar o registro.

Desta forma, entendeu-se que o processo de N° S2023069692 foi aprovado com a abstenção da SDE. A Dra. Maria Christina Machado Publio (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) pergunta se há mais algum registro de manifestação. Não havendo, agradece a participação de todos os membros, todos os participantes e convidados presentes na reunião.

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

Fortaleza, 29 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 TVBPF9MD

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3923542 e código TVBPF9MD

Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://validar.iti.gov.br/>

ASSINADO POR: