

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 172ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 18/12/2024

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** – Pedro Lucas Alves; **SEFIN** – Ana Carla de Queiroz Paiva; **SEINF** – José Roberto de Resende; **SEUMA** – Pamela Pimentel Paula; **HABITAFOR** – Alexandre Viana de Medeiros; Verena Rothbrust de Lima; **SCSP** – José Guilherme Pereira de Sousa; **SEGER** – Uíara Gurgel Bezerra; **ABES** – Marconi José Barbosa; **CDL** – Germano Botelho Belchior; **DETRAN** – Gêssica da Silva Matias; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Nathiara Yanara de Oliveira Souza; **UFC** – Nádia Khaled Zurba.

Respondendo como Presidente da CPPD: Juliana de Souza Aranha Brauner

Secretária Executiva da CPPD: Thais de Alencar Cândido

Coordenadora da COURB: Pamela Pimentel Paula

Expositores:

Hélady Cordeiro – (Célula de Diretrizes Urbanas – CEDUR);

Raul Tavares – (Célula de Normatização – CENOR);

Afrânia Gadelha – (Célula de Negócios Urbanos – CENUR);

Marcia Gadelha Cavalcante – (Marcia Gadelha Cavalcante);

Companhia de Arquitetura – (Dias Branco Administração e Participações LTDA);

Francisco Hissa – (São Francisco 02 Empreendimentos Imobiliários LTDA);

Companhia de Arquitetura – (Moura Dubeux Engenharia S / A).

DEMAIS PARTICIPANTES: Afrânia Gadelha; Ana Santos; Ananda Queiroz; Asbea CE Administração; Avila Almeida; Barbara Dedê; Bruno Montenegro; Carolina Martins; Camila Rocha; Cia de Arquitetura; Fabiana Tavares; Fernando Amorim; Gabriela Marques; Hélady Cordeiro; Henrique Honorato; João Victor Ponte; Karynne Soares; Lucas Bentemuller; Mannare Consultoria; Marcelo Marinho; Márcia Gadelha Cavalcante; Maria Carla Braga; Marina Sousa; Melina Minério; Melissa Teixeira; Nasser Hissa; Natália

Araripe; Paulo Barreto; Rafael Cavalcante; Rafaela Rodrigues; Raul Tavares; Rebeka Said; Renata Ximenes; Seger Aspad; Shirley Gonçalves; Thais de Alencar Cândido.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 171^a Reunião Extraordinária da CPPD;
2. Processo: S2024088115
Assunto: Análise de Orientação Prévia Para Parcelamento
Requerente: Marcia Gadelha Cavalcante;
3. Processo: S2024081593
Assunto: Análise de Orientação Prévia Para Projeto Especial
Requerente: Dias Branco Administração e Participações LTDA;
4. Processo: S2022047999
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: São Francisco 02 Empreendimentos Imobiliários LTDA;
5. Processo: S2024088392
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Moura Dubeux Engenharia S / A.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA) cumprimenta a todos e dá boas vindas a reunião de número 172 extraordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor. Apresenta as pautas a serem tratadas que são:

1. Aprovação da ata da reunião extraordinária da CPPD de n° 171;
2. Processo S2024088115, de Análise de Orientação Prévia para Parcelamento. Requerente Marcia Gadelha Cavalcante;
3. Processo S2024081593, de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente Dias Branco Administração e Participações LTDA;
4. Processo S2022047999, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente São Francisco 02 Empreendimentos Imobiliários LTDA;
5. Processo S2024088392, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente Moura Dubeux Engenharia S / A.

Avançando para o primeiro ponto de pauta, a Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) coloca em discussão a aprovação da ata da reunião extraordinária de número 171°. Ela

questiona aos conselheiros presentes se possuem alguma manifestação em relação a ata. Não havendo manifestações, passou para a votação, posterior, declarou a ata da 171ª reunião da CPPD aprovada.

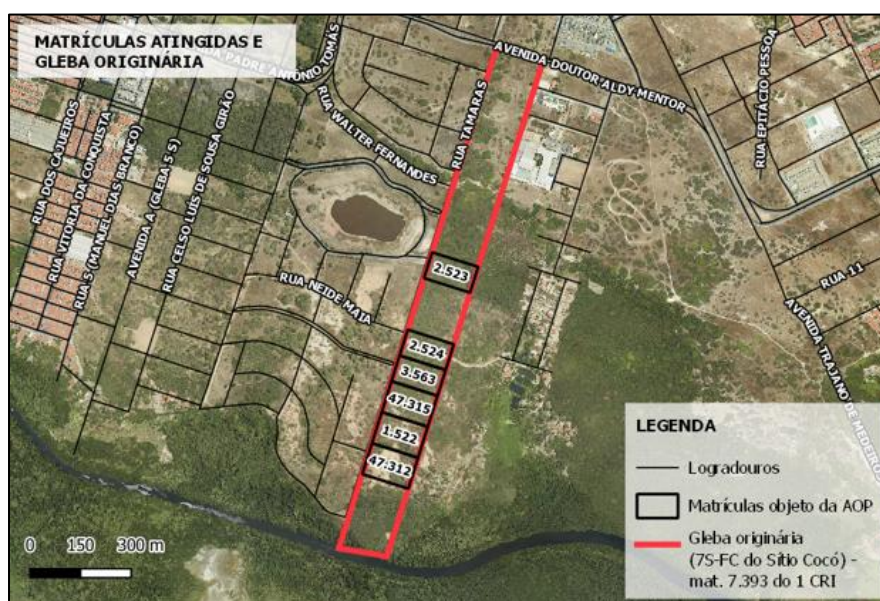
Seguindo para o próximo ponto de pauta, informa que será apreciado o processo de Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2ª Fase, da Marcia Gadelha Cavalcante e faculta a palavra para a equipe técnica da SEUMA.

A gerente Hélydy Cordeiro, gerente da Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR/COURB), cumprimenta a todos e explana que o processo em pauta se trata de uma análise de orientação prévia para parcelamento do solo, onde este já é a segunda fase. Informa que está como pauta da CPPD para a flexibilização do tamanho da testada da quadra.

Com relação a caracterização da gleba a ser parcelada é composta por 6 matrículas, endereçada na Rua Tâmara, bairro Manuel Dias Branco. Ressalta que são 6 matrículas, em que seu somatório da uma área total de 75.556,80m², sendo passível de doação das áreas públicas. Informa que quanto ao zoneamento está inserido em uma zona de interesse ambiental – cocó e em uma operação urbana consorciada – OUC Dunas do Cocó.

Explana que o desenho das matrículas pode no primeiro momento causar um estranhamento e até dúvidas nos participantes, já que ela não é uma unidade, não sendo uma única poligonal. Então, ocorre que quando foi avaliado dentro do processo ainda na primeira fase foi constatado que essa gleba originária, ela é ainda maior. Destacado em vermelho na figura apresentada em tela no momento da reunião (*podendo ser observado na figura 01*), sendo a matrícula 7.393.

Figura 1 – Matrículas em análise e matrícula mãe – Gleba 7S-FC,2024.



Fonte: Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA,2024.

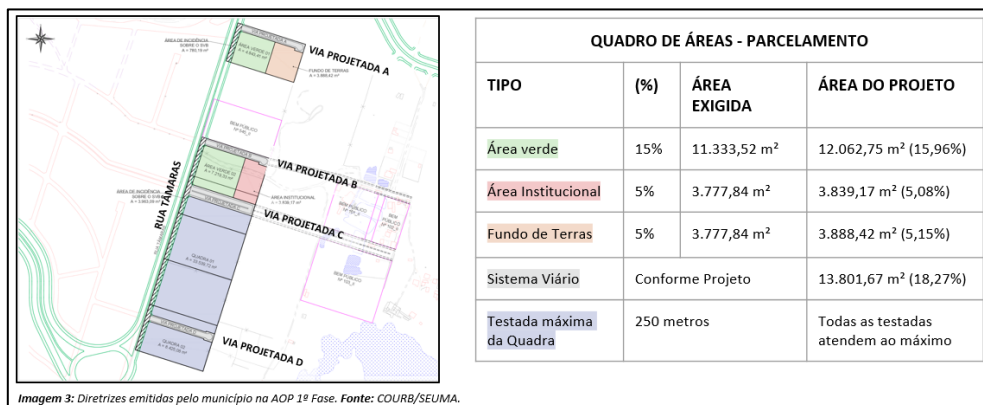
Prosseguindo, informa que as 6 matrículas menores são provenientes da matrícula mãe, onde todas as outras matrículas vieram de uma única, caracterizando essa situação como uma unidade, portanto, podendo ser realizado um parcelamento em conjunto. Explica que diz isso pois da 2.524 para a 2.523 a um salto, não havendo uma poligonal fechada, mas, por elas serem provenientes de uma matrícula única, destacada em vermelha, de 1977, foi considerada como área passível a parcelar de uma única vez.

Continuando com sua fala, a gerente diz que é importante destacar que nos procedimentos para parcelamento do solo, ele acontece atualmente na SEUMA, em duas fases. Onde o processo o qual está sendo avaliado, se trata de um loteamento que é quando há a abertura de novas vias públicas, onde a primeira fase o processo já venceu, que é quando o município emite diretrizes para parcelamento do solo, então o município fornece ao requerente a localização das áreas públicas em forma de uma planta onde é a melhor localização das áreas públicas, as vias, toda essa situação, fornece um quadro de áreas para saber exatamente quanto que o requerente precisa doar. Ressalta que isso é fornecido dentro da primeira fase.

Prossegue explicando que a segunda fase, é a que o processo está atualmente, então ele pode propor um novo desenho em cima do que foi proposto pelo município na primeira fase, desta forma, foi isso que a requerente fez, propôs um novo desenho de parcelamento do solo, considerando algumas circunstâncias que foram dadas na primeira fase.

Apresenta o processo de parcelamento da 1ª fase, que possui como modalidade loteamento residencial, além de apresentar o quadro de áreas do parcelamento, (podendo ser observado na figura 02) e destaca que nos pontos de área verde, área institucional e fundos de terra, o requerente continua atendendo, onde o sistema viário é conforme o projeto, mas, que precisa atender atestada máxima de até 250m.

Figura 02 – Projeto de Parcelamento (1ª Fase)

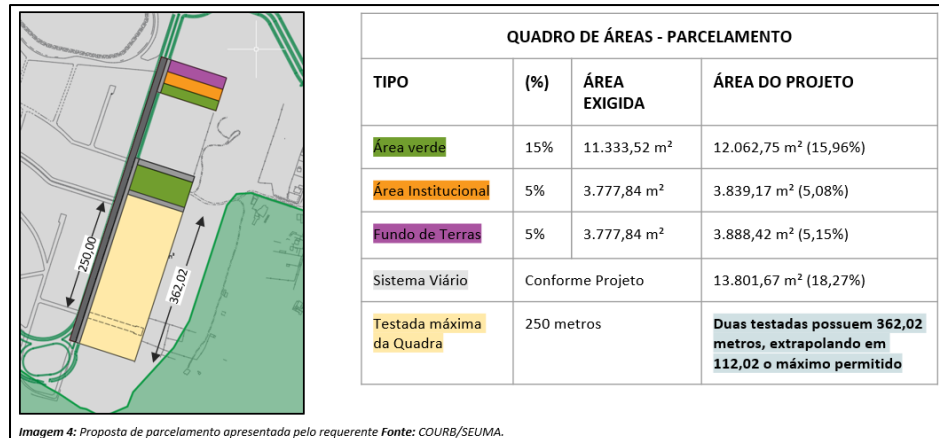


Fonte: Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, 2024.

Apresenta o projeto proposto pelo requerente, na segunda fase. Com o quadro de áreas do parcelamento do solo, (podendo ser observado na figura 03) e destaca que nos pontos de área verde, área institucional e fundos de

terra, o requerente continua atendendo, e que houve uma variação na atestada máxima da quadra. Explica que a Via D que o município havia projetado o querente fez uma supressão nessa segunda fase e de 250m², passou a ter 362m, extrapolando em 112,02m máximo permitido.

Figura 03 – Projeto de Parcelamento (2ª Fase)



Fonte: Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, 2024.

Em seguida, apresenta uma imagem para mostrar de uma forma melhor, o quanto a quadra cresceu, saindo de 250m para 362. Esclarece que igualmente é importante mostrar, que, apesar de estar em uma ZIA, estar circundado por uma ZPA, desta forma, a Via D, que havia sido proposta na primeira fase, acaba que não gera uma conexão com outras quadras ao entorno, principalmente com o lado direito, pois não haverá muitas quadras e nem sistema viário para conexão, considerando a ZPA, onde não pode colocar quadras viárias, assim, não haveria conexão viária no futuro. Assim, a Via D, serviria apenas para quebrar a quadra nesse processo.

Na sequência, ler o artigo 14 da Lei de Uso e Ocupação do Solo. O artigo traz que: “As dimensões mínimas dos lotes, dimensões mínimas e máximas das quadras e demais parâmetros para o parcelamento do solo obedecerão ao disposto nos Anexos 3.1 a 3.7 desta Lei.” Explica que, a proporção do tamanho da quadra está disposta no anexo 3.1 e ler partes do paragrafo 3º que fala: “Não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área, na forma do disposto neste artigo, as quadras ou lotes localizados em áreas do município, onde o sistema viário existente ou projetado tornar desnecessária aquela restrição, ou cuja necessidade de preservação ambiental desaconselhar a abertura de novas vias ou logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, a critério exclusivo do Município, com parecer autorizativo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).” Logo em seguida, explica que é justamente essa flexibilização que está sendo buscada na CPPD, que é extrapolar o tamanho máximo da quadra disposta no anexo 3.1 da LPUOS, referenciando o parágrafo terceiro do artigo 14.

Apresenta a deliberação referente ao processo S2024088115 do proponente Márcia Gadelha Cavalcante, que é a flexibilização da dimensão da testada máxima de quadra e ressalta que essa flexibilização caso ela passe, ela não resulta na aprovação do projeto de parcelamento do solo da forma a qual foi apresentado para as áreas públicas, pode vir a sofrer alterações do tamanho das áreas públicas para se adequar à lei, que nesta CPPD está sendo tratada apenas da flexibilização da dimensão da quadra, então o processo continua e segue para as licenças que deverão ser cumpridas nas próximas etapas. Ressalta mais uma vez que esse momento é apenas para a flexibilização da dimensão da testada máxima de quadra conforme o que determina o parágrafo terceiro do artigo 14.

A Coordenadora retoma sua fala, agradece e faculta a palavra para o representante do processo para a realização da defesa do pleito.

A senhora Márcia Gadelha Cavalcante, inicia sua fala agradecendo a oportunidade de expor o pleito e mencionando que estão na segunda fase de análise do processo. Ela explica que, devido ao contexto urbano do entorno da área em questão, a proposta é pedir um aumento da quadra mínima. Esse pleito está fundamentado no Artigo 14 da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente. O terreno está localizado no bairro Manoel Dias Branco, sendo margeado pela Rua das Tâmaras.

Continuando, explica que, com base na legislação de Uso e Ocupação do Solo, artigo 14, estão pleiteando o aumento da gleba para uma área de aproximadamente 362 metros quadrados. Em relação ao sistema viário da cidade, destaca que a legislação é organizada de acordo com a intensidade do tráfego das vias, desde as mais intensas até as locais de tráfego mais calmo. Esclarece que pela localização do terreno ela não demandaria abertura de vias locais, pois essas vias não iriam para outra via, elas iriam praticamente terminar dentro do próprio terreno.

Prosseguindo, informa que conforme a imagem apresentada, se consegue visualizar que é uma Zona de Interesse Ambiental, onde as quadras e os lotes mínimos são de 300m, não havendo interesse de adensamento e a proposta é fazer um loteamento residencial. Informa que o pleito é com base na legislação, de flexibilizar a quadra máxima em função de adensamento e proteção ambiental, pois julga que essas justificativas são plausíveis.

Além disso, a senhora Márcia Gadelha Cavalcante explica que a proposta inclui a doação de áreas verdes, áreas institucionais e fundo de terra, totalizando mais de 10 mil metros quadrados, onde poderiam ser realizados projetos de interesse do Município, como conjuntos habitacionais, escolas ou postos de saúde. Ela também propõe a criação de uma praça pública no local. Por fim, explica que o que está sendo

pleiteado é não haver uma divisão na gleba remanescente, ficando com 362m. Agradece pela oportunidade de expor sua defesa e finda sua fala informando que fica à disposição da comissão.

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) agradece e pergunta se há manifestação dos conselheiros em relação ao projeto. Não havendo mais manifestações coloca o processo para votação e pede aos conselheiros que aprovam o pleito do processo de nº S2024088115 que continuem como estão e os que possuem alguma negativa ou abstenção que se manifestem no chat ou ligando o microfone. Desta forma, não havendo manifestação, a coordenadora declarou a aprovação do processo de nº S202408811.

Avançando para o terceiro ponto de pauta, referente a uma Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial – AOP – PE, do processo de N° S2024081593 do requerente Dias Branco Administração e Participações LTDA. Em seguida, passa a palavra para a equipe técnica da SEUMA.

O Gerente Raul Tavares da Célula de Normatização (CENOR/COURB), inicia sua fala cumprimentando a todos e informa que irá apresentar o pleito do processo Dias Branco, referente ao equipamento denominado Microvila da Criança Consuelo Dias Branco.

Da caracterização do projeto, explana que está localizado na Rua Narcísio Lima, sem número, bairro Vicente Pinzon, situa-se em uma zona de Interesse Ambiental da Praia do Futuro (ZIA 2). Encontra-se em uma área parcelada no loteamento parque panorama com data de aprovo do ano de 1975. Composto por duas matrículas que somadas resultam em uma área de 7.095,00m².

Sobre o equipamento microvila da criança, explana que faz parte do interesse Municipal um acordo firmado entre Dias Branco Administrações e Participações LTDA e da SEGER, Secretaria Regional 2, Secretaria Regional 7, HABITAFOR, SEINF, SEUMA, Secretaria Municipal de Educação e o Instituto de planejamento de Fortaleza. Esclarece que há um termo de cooperação, este foi firmado em 27 de novembro de 2024, publicado no Diário Oficial do Município na edição de número 17.957.

Explica ainda que o interesse Municipal desse equipamento partiu na necessidade de reassentamento da comunidade denominada Telemar que fica situada na Rua Doutor Zamenhof entre as Vilebaldo Aguiar e a Rua Joaquim Lima, nas proximidades da Avenida Santos Dumont.

Apresenta uma imagem referente a implantação equipamento e explana que, o projeto contempla a construção de um Residencial Multifamiliar, com 57 unidades compactas destinadas a abrigar famílias de baixa renda que serão reassentadas, 10 unidades tipo box para comércio e serviços, uma Creche, um Campo de

Futebol e um Anfiteatro. Em seguida, apresenta o quadro de atividade da LPUOS 236/2017, bem como sua classe, grupo e subgrupo, (podendo ser observado na figura 04).

Figura 04 – Quadro de Atividade LPUOS

ATIVIDADE LPUOS (LC Nº 236/2017)		
NOME	CLASSE	GRUPO / SUBGRUPO
Residência Multifamiliar (Unidades Compactas)	2	Residencial - R
Centro de Compras (Comércio Varejista em Geral - Box, quiosques etc.)	1	Comercial - CSM
Creche	1	Serviços - SE
Parque Metropolitano, de vizinhança ou de bairro	3PE	Institucional - ECL

Fonte: Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, 2024.

Prosseguindo, inicia a explanação referente ao primeiro pleito do processo que é a classificação das atividades como geradores de impacto e por sua vez como projeto especial, o amparo legal que a SEUMA buscou para fazer esse enquadramento foi o Art. 197 do PDP (LC nº 062/2009) que determina o que são os equipamentos geradores de impacto e Art. 171, inciso I, da LPUOS (LC nº 236/2017), que determina que equipamentos geradores de impacto podem ser classificados como projeto especial.

Explica que na análise do processo considerou a chegada de 57 novas famílias, as 10 unidades tipo box destinadas a comércios e serviços, a creche que atenderá pelo menos 80 crianças, além do corpo de profissionais que atuarão no equipamento, bem como a parte de lazer, evidenciamos o impacto que esse equipamento vai trazer no entorno de daquela região que já está consolidada, observou-se que, em função desse Impacto significativo na infraestrutura Viária urbana, definiu o equipamento Microvila da Criança Consuelo Dias Branco classificado como Projeto Especial, a ser pleiteado na CPPD.

Prosseguindo com sua explanação, o gerente explana sobre a adequabilidade das atividades, tendo em vista que o equipamento se insere em uma zona de interesse ambiental 2, e conforme a LPUOS, o artigo 64 informa que a adequabilidade das atividades se dará em função do anexo 6. Informa que ao lado direito do slide o qual está sendo apresentado, há a tabela 6.2 que determina a classificação das atividades conforme suas classes nessa zona. Além disso, foi identificado que o residencial multifamiliar de unidades compactas classificado como número 2 e o comercial classificado como o número 1, encontram-se permitido com

restrição nessa zona, esta que determina que essas atividades podem se adequar desde que estejam inseridas em via arterial 1, ou vias coletoras, porém o imóvel confina 100% em vias locais.

Continuando com sua fala, diz que, em função disso e da classificação dessas atividades como projeto especial, conforme o artigo 181 da LPUOS, essa secretaria pode apreciar alteração dos parâmetros de ocupação e da equação das atividades devendo ser submetido a essa comissão. Então está sendo tratado o pleito dessas duas atividades que estão permitidas com restrição, conseqüentemente são inadequadas solicitando adequação dessas atividades a zona que elas se inserem.

Prosseguindo, apresenta o slide que traz essa informação, sobre a solicitação do pleito que seria a adequação das atividades residencial multifamiliar classe 2 e o centro de compras comércio varejista em geral, box quiosques, classe 1.

Seguindo com a explanação sobre a análise técnica em função das vagas e estudo específico necessários para implementação do equipamento, conforme Art. 179 da LPUOS a ser uma análise do Projeto Especial (PE), poderá solicitar estudos específicos, devendo, neste caso, serem submetidos à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Assim, explica que no projeto são apresentadas 36 vagas para atender o equipamento, porém essas vagas estão inseridas ao longo das vias e conforme o código da cidade as vias compõem as áreas públicas do município, considerando essas características, o número de vagas e suas exceções propostas no sistema viário e áreas públicas, a SEUMA solicita que os responsáveis pelo equipamento microvila submetem para a aprovação da AMC e posterior quando da aprovação junto a SEUMA o relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) devidamente aprovado e condicionado a emissão das licenças de construção.

Dando continuidade, explana que além do RIST, foi identificado que após o enquadramento dessas atividades como geradoras de impacto, o Art. 198 do plano direto, em seu primeiro parágrafo, determina que quando dessa caracterização das atividades como geradoras de impacto, necessita-se da análise e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deverá ser submetido à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), assim, também condiciona a apresentação do EIV referente a instalação do equipamento as licenças de construção.

Para finalizar a apresentação, faz um resumo da deliberação do empreendimento que são:

1. Caracterização das atividades como Geradoras de Impacto e Projeto Especial;
2. Adequação das atividades à Zona de Interesse Ambiental 2 – ZIA 2;
3. Da apresentação do Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST);
4. Da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Concluindo sua fala, passa a palavra para o responsável para fazer a defesa do pleito.

Os arquitetos da Companhia de Arquitetura, deram início a apresentação destacando que eles foram convidados a participar de um projeto piloto denominado microvila. Este projeto foi desenvolvido por meio de uma parceria entre o Grupo Dias Branco, Prefeitura de Fortaleza e o IPLANFOR. A proposta visa criar um programa de reassentamento para a comunidade do Telemar, localizada nas proximidades da Avenida Santos Dumont, e a microvila seria um modelo para futuras iniciativas semelhantes em outras regiões da cidade.

Os arquitetos informam que o enquadramento aplicado visou uma nova forma de moradia urbana, com a requalificação da habitação, buscando atender não apenas a uma demanda por moradias, mas também a um desenvolvimento social completo, onde o projeto foi planejado como um novo formato de moradia, que inclui áreas de lazer, espaços comunitários e equipamentos de apoio, como uma creche, para garantir um desenvolvimento sustentável e bem integrado à comunidade.

Explanam que para entenderem um pouco melhor essa questão do programa de necessidades, o conceito que foi passado para a equipe referente ao microvila é que precisava atender a parte residencial, atender áreas como educação ou saúde e, claro, uma área de lazer. Sendo o mais importante dentro desse programa é que esses equipamentos não sejam exclusivos apenas para os moradores da comunidade que vai ser reassentada, precisa atender a comunidade ao redor.

Continuando falam que procuraram atender ao que foi solicitado e desejam que essa integração com o entorno aconteça, acordo com a proposta e que traga melhorias como melhores condições de vida, mais equipamentos para essa comunidade. Os arquitetos concluem agradecendo a todos e destacando o desejo de que esse projeto sirva como ponto de partida para futuras intervenções e melhorias nas condições de vida das comunidades de Fortaleza.

A coordenadora retoma sua fala, agradece e abre o momento para manifestações dos conselheiros. Em seguida, faculta a palavra para o Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva da Procuradoria Geral do Município (PGM).

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), inicia sua fala se apresentando e cumprimentado a todos. Em seguida informa que possui alguns questionamentos. Informa que gostaria de entender a questão da construção e da titularidade do imóvel, pergunta se a ideia é construir todos esses equipamentos e doar tudo ao município e se o município será titular de toda essa área. Em resposta, a companhia de arquitetura confirma que sim, onde tudo será doado. Na sequência, pede a confirmação se a entrega das unidades residências, serão feitas pela HABITAFOR.

Logo mais, o Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) diz que em relação a infraestrutura, deu uma olhada no termo de compromisso que foi assinado, no protocolo de intenções, onde há algumas obrigações da

empresa e de algumas secretarias municipais, mas, que não sabe se passou despercebido ou se de fato não consta, a questão da infraestrutura de esgotamento sanitário, Esclarece que conta as obrigações da SEINF relacionadas a via pública, mas, o termo de compromisso não fala nada sobre esgotamento sanitário e pergunta aos responsáveis pelo projeto, se isso vai ficar a cargo da empresa ou do município por meio da SEINF.

Em resposta, os responsáveis pelo projeto, dizem que no momento não tem como responder a esse questionamento, mas, que, entendem que essa infraestrutura seria a cargo da prefeitura, o que teria, seria a infraestrutura no local.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) informa a Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) que nesse ponto quer ressaltar a necessidade da realização da infraestrutura para esgotamento sanitário no local.

A Coordenadora informa que está tudo bem e que pode ser aprovado com ressalva. Em resposta, o Procurador diz que não precisa aprovar com ressalva, mas, que é uma observação mesmo de que isso deve ser avaliado no futuro, para que o projeto seja entregue sem essa preocupação da infraestrutura de esgotamento sanitário e como no termo de compromisso não está expressamente previsto de quem será essa responsabilidade, isso precisa ser avaliado futuramente.

O José Roberto de Resende da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) pede a palavra e fala que essa questão de esgotamento sanitário, é resolvido na hora da aprovação do projeto para fins de obtenção do alvará, isso a SEUMA faz normalmente. Explica que quando há rede de esgotamento sanitário na via, faz a conexão normal através da rede pública e quando não possui, consulta-se a CAGECE sobre a viabilidade da própria executar o ramal até uma rede pública que ela tenha, ou, diante da inviabilidade total, o empreendimento tem que realizar uma solução local, em geral uma estação de tratamento no próprio terreno. Ressalta que isso é algo que normalmente se faz durante a análise do projeto para fins de concessão do alvará, desta forma, não vê problema em aprovar esse pleito agora, porque depois, automaticamente isso é visto.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), diz que acredita que a fala do senhor José Roberto de Resende (SEINF) só ressalta a importância de se colocar essa observação, para que no momento posterior seja analisado a questão da infraestrutura do esgotamento sanitário.

Prosseguindo, o Procurador informa que o seu próximo ponto, está relacionado as vagas de estacionamento, pois da forma como está sendo proposta na votação, a comissão estaria tendo que aprovar que as vagas do empreendimento do projeto estejam em via pública e acredita que esse não seria o melhor encaminhamento, até pelo motivo de não se ter essa permissão legal de estabelecer vagas para empreendimento em vias públicas. Acredita que o caso é analisar se dispensa ou não as vagas de estacionamento para esse

empreendimento, considerando as características especiais dele, onde, se tem um empreendimento com três tipos de uso, creche, unidade residencial multifamiliar e áreas de lazer, dos três uso dado ao empreendimento, apenas a creche exige necessariamente as vagas de estacionamento, então, quando diz que esse tipo de uso exige, será discutido se vai ser feito a dispensa ou não, e não aprovar que essas vagas do empreendimento sejam colocadas em via pública. Diz que não sabe se está lhe fazendo entender, mas, que são duas formas diferentes de submeter a votação. Além disso, fala que a dispensa poderia ficar condicionada ao RIST que vai fazer a avaliação da área para saber se as vagas que estão em via pública são suficientes ou não, outra coisa é aprovar vagas do empreendimento em via pública e que isso não é possível. Ressalta novamente que não há uma previsão legal nesse sentido.

Os arquitetos da Companhia de Arquitetura respondem que, em relação as vagas de estacionamento a exigência são apenas na creche, onde pela área precisaria apenas de 10 vagas, mas está sendo colocada 40. Explica que a opção inserir essas vagas na rua é por terem uma caixa de 18m. Onde pretendem fazer a implantação similar com abertura com efeito do alargamento do passeio nas esquinas e dado a proximidade da creche, o fluxo será muito pedestre. Ressalta o tamanho da caixa da rua que possui 18m e que é muito comum da prefeitura executar em vários locais da cidade, além da necessidade, aproveita para fazer um estacionamento e que não está sendo causando nenhum prejuízo com essas vagas e foi feito dessa forma, para não perder área de praça para colocar vaga, pois teria que perder grande parte do jardim.

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA), retoma a palavra e esclarece que o pleito é na definição do número de vagas no RIST, não está sendo aprovado na CPPD e que isso também ficará a cargo do RIST a questão da utilização da via pública com vagas.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), diz que, se for nesse sentido, é justamente o que está pontuando, onde entendeu toda apresentação do projeto e que não está questionando a relação de vagas com a capacidade do projeto, com a necessidade do projeto, mas, a forma como está sendo encaminhada na CPPD, pelo o que entendeu do relatório da SEUMA. Então se não será aprovado que essas vagas sejam feitas em via pública, não tem problema, mas, quer falar que ou aprova a dispensa das vagas para o empreendimento, pois não pode deliberar em CPPD a utilização de via pública para utilização de vagas e que tudo depende do RIST o qual será apresentado, onde todas as pontuações feitas devem ser colocadas no RIST e este que será analisado, havendo o parecer favorável dizendo: *existem vagas em via pública e essas vagas na via pública supre a necessidade do projeto*, não tem nenhum problema, o que não pode é aprovar que essas vagas do empreendimento ocorram em via pública. Conclui dizendo que ou dispensa as vagas para esse empreendimento ou não.

A Dra. Rosina de Almeida Lopes da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) pede a palavra e diz que essa preocupação do Procurador é pertinente. Fala que é uma questão mesmo de redação, pois a via é pública e o que seria aprovado seria a dispensa das vagas. Dá um exemplo em que as pessoas que vão morar no empreendimento, podem achar que vão ter vagas exclusivas na via pública, quando na legislação não permite isso. Pois na via pública só pode demarcar os veículos que estão em serviços públicos, como táxi e polícia. Assim, é da forma como o Procurador está dizendo, dispensa a vaga de estacionamento e não colocar que isso vai estar em via pública e ressalta mais uma vez que é apenas questão de redação.

O gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) se pronuncia e esclarece que o que estava levando em relação ao pleito, não é a definição ou isenção de vaga. Foi informado que no projeto contava 36 vagas e que essas se for fazer o somatório das exigências pela LPUOS em função de cada atividade estão sendo atendidas de fato, mas, o RIST ele irá analisar o impacto que a proposição dessas vagas nas vias vai ocasionar, se havendo não irá se aplicar essas vagas nas vias, não havendo, há a possibilidade da aprovação de inserção ao longo da via como os arquitetos da Companhia de Arquitetura apresentou. Ressalta que tudo isso será analisado no RIST e que a SEUMA não está levando o pleito de aprovação dessas vagas na rua e sim o pleito da apresentação do relatório aprovado junto a AMC.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), responde que é exatamente isso e que acredita que a questão é a redação e como está sendo encaminhado, mas, que, o caso é avaliar por meio do RIST essa possibilidade que foi apresentada pelos arquitetos, pelo projeto, sendo possível isso, será dispensado ou não, as vagas do projeto em si e não essas vagas de via pública serão relacionadas diretamente ao empreendimento, na verdade, será analisada se ela é supre a necessidade e diante da superação desse problema será dispensado as vagas pro projeto o qual está sendo apresentado.

A Coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) diz que isso será acatado, que constará em ata e que também será colocado no parecer normativo do processo, após a apresentação do RIST será feito a verificação de como ficará a questão das vagas. Após ambos estarem em acordo, a coordenadora pergunta se há mais alguma manifestação, não havendo, passa para a votação do projeto. Coloca o processo para votação e pede aos conselheiros que aprovam o pleito do processo de nº S2024081593 que continuem como estão e os que possuem alguma negativa ou abstenção que se manifestem no chat ou ligando o microfone.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), manifesta a aprovação, mas, com a ressalva feita.

Desta forma, a Coordenadora declarou a aprovação do pleito por unanimidade.

Avançando para o quarto ponto de pauta, onde será pleiteado uma outorga onerosa de alteração de uso – OOAU, processo de nº S2022047999, requerente São Francisco 02 Empreendimentos Imobiliários LTDA. Em seguida, faculta a palavra para a equipe técnica da SEUMA.

A Analista Afrânia Gadelha da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/COURB), inicia sua fala cumprimentando a todos. Na sequência explana que o terreno do empreendimento está localizado na Avenida Beira Mar, nº 888, Praia de Iracema.

Esclarece que o processo foi analisado seguindo as diretrizes do plano diretor participativo do município de Fortaleza, lei complementar 062/2009, lei de parcelamento e de uso e ocupação do solo, lei complementar de nº 236/2017 e as leis que regiam o instrumento da outorga até a época em que foi protocolado o processo de outorga, sendo as leis 10.335/2015 e 10.431/2015.

Explica que o empreendimento possui como atividade multifamiliar, prédios de apartamentos e que o projeto propõe uma área construída computável de 20.900,52m² e o terreno inserido em Zona de Orla – Trecho III – Subzona 1 (ZO III SBZ 1), e também está inserido na poligonal Praia de Iracema.

Prosseguindo com sua apresentação, esclarece que, como ele está inserido na poligonal da Praia de Iracema, a SEUMA, submeteu a análise desse processo a manifestação da SECULTFOR na qual analisou o empreendimento e se manifestou pela *distância* da localização do novo empreendimento tanto aos imóveis inventariados como a área que está inserida a ZEPH, a nova edificação não causa impacto na visibilidade e apreensão das edificações históricas em questão. Desta forma, a SECULTFOR não se opõe ao projeto apresentado, desde que o seu detalhamento e sua execução sigam aos aspectos que foram analisados no seu parecer técnico.

A analista apresenta a tabela de parâmetros urbanísticos, estabelecidos em lei na zona que está inserido o terreno do empreendimento, que é a ZONA de Orla III – Subzona 1 e os parâmetros propostos no projeto arquitetônico. Na sequência, explana que o requerente pretende flexibilizar 06 parâmetros urbanísticos que são: índice de aproveitamento que ultrapassa 6,02 do índice de aproveitamento básico que é igual ao máximo, taxa de ocupação do solo que ultrapassa 11,13% da taxa de ocupação do solo máxima; taxa de ocupação do subsolo que ultrapassa 8,93% da taxa de ocupação do subsolo máxima e a altura da edificação ultrapassa 95,20m da altura máxima.

Com relação aos recuos do solo, possui uma área necessária de terreno virtual de 372,23m², enquanto os recuos do subsolo, possui uma área necessária de terreno virtual de 359,96m². Em seguida, informa que os demais parâmetros estão adequados a legislação.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 24.568.722,13 (vinte e quatro milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, setecentos e vinte dois reais e treze centavos). Findando sua fala, a analista, passa a palavra para o escritório responsável para realizar a defesa do pleito.

O Senhor Francisco Hissa, inicia sua fala cumprimentando a todos. Explana que o terreno está localizado em uma zona de orla, com área mapeada em diferentes núcleos (azul, amarelo e rosa), conforme imagem que apresenta em tela. Ele destaca que tanto as zonas amarelas quanto as rosas permitem um índice de aproveitamento de 3, com a possibilidade de aumento por meio de outorga. A legislação atual permite uma altura de até 72 metros.

Ele explica que, com essa flexibilização, a implantação do projeto seria mais favorável, principalmente em termos de ventilação, iluminação e permeabilidade visual. A proposta inclui a redução do número de apartamentos do andar de 4 para 3, melhorando a qualidade dos apartamentos.

Explana que fica muita vontade enquanto profissional de arquitetura em flexibilização de altura pois gosta das teorias de percepção humana, onde o ser humano, ele percebe espontaneamente só através do ângulo que é próximo de 30°, além disso a percepção é pouco influenciada pela altura da edificação, ou seja na legislação atual os 72 metros já estão fora dessa faixa, assim, fica muita vontade nesse exemplo e em outros exemplos, quando isso contribui para uma melhor implantação da edificação e uma melhor relação do edifício com espaço público.

Prosseguindo, faz uma ressalva quanto a verticalização da edificação, onde está sendo proposto uma altura de 143m e informa que pelo COMAER poderia chegar até cerca de 147m. Em seguida, apresenta um documento que afirma que poderia ser utilizado a altura máxima de 170m.

Na sequência, faz a apresentação do projeto, onde mostra e faz uma explanação sobre a planta do pavimento tipo e do pavimento térreo. Em seguida mostra a ilustração da fachada do empreendimento e finda sua fala agradecendo e se colocando à disposição para maiores dúvidas.

A coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) retoma sua fala, agradece e abre o momento para manifestações dos conselheiros. Não havendo, passa para o momento de votação. Coloca o processo para votação e pede aos conselheiros que aprovam o pleito do processo de nº S2022047999, requerente Francisco 02 Empreendimentos Imobiliários LTDA, que continuem como estão e os que possuem alguma negativa ou abstenção que se manifestem no chat ou ligando o microfone. Desta forma, a Coordenadora declarou a aprovação do pleito por unanimidade.

Avançando para o quarto ponto de pauta, onde será pleiteado uma outorga onerosa de alteração de uso – OOAU, processo de nº S2024088392, requerente Moura Dubeux Engenharia S/A. Em seguida, faculta a palavra para a equipe técnica da SEUMA.

A Analista Afrânia Gadelha da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/COURB), explana que o terreno do empreendimento possui matrículas que está em processo de retificação, desta forma, foi destacado em rosa a matrícula que é do empreendimento deste processo e em amarelo é a parte remanescente que será utilizado em outro empreendimento, (podendo ser observado na figura 05).

Figura 05 – Localização do Empreendimento



Fonte: Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, 2024.

Continuando, explana que o terreno do empreendimento está localizado na Avenida Beira Mar, nº 3080, Bairro Meireles. Esclarece que o processo foi analisado seguindo as diretrizes do plano diretor participativo do município de Fortaleza, lei complementar 062/2009, lei de parcelamento e de uso e ocupação do solo, lei complementar de nº 236/2017 e como o processo foi protocolado em uma nova legislação que regem o instrumento da outorga, foi analisado com as leis complementares de nº 0333/2022 e 0343/2022.

Explica que o empreendimento possui como atividade multifamiliar, prédios de apartamentos e que o projeto propõe uma área construída computável de 24.023,36m² e o terreno inserido em Zona de Orla – Trecho IV.

Prosseguindo com sua apresentação, esclarece que, como o terreno do empreendimento é limítrofe ao prédio Clube Náutico Atlético Cearense tombado, em caráter definitivo, conforme Decreto nº 13.038, de 10 de dezembro de 2012, a SEUMA, submeteu a análise desse processo a manifestação da SECULTFOR na qual se manifestou dizendo que na sua incumbência de conservar o patrimônio histórico-cultural do município, não se opõe à intervenção solicitada, desde que sejam atendidas as condicionantes mencionadas no item 4 do Parecer Técnico.

A analista apresenta a tabela de parâmetros urbanísticos, estabelecidos em lei na zona que está inserido o terreno do empreendimento, que é a ZONA de Orla IV e os parâmetros propostos no projeto arquitetônico. Na sequência, explana que o requerente pretende flexibilizar 05 parâmetros urbanísticos que são: índice de aproveitamento que ultrapassa 5,99 do índice de aproveitamento básico que é igual ao máximo, taxa de ocupação do solo que ultrapassa 11,35% da taxa de ocupação do solo máxima; taxa de ocupação do subsolo que ultrapassa 12,63% da taxa de ocupação do subsolo máxima e a altura da edificação ultrapassa 100,01m da altura máxima.

Com relação aos recuos do solo, possui uma área necessária de terreno virtual de 1.367,94². Em seguida, informa que os demais parâmetros estão adequados a legislação. Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 39.417.648,06 (trinta e nove milhões, quatrocentos e dezessete mil, seiscentos e quarenta e oito reais e seis centavos). Findando sua fala, a Secretária da CPPD, passa a palavra para o escritório responsável para realizar a defesa do pleito.

Os Arquitetos da Companhia de Arquitetura, iniciam informando que o terreno está localizado em uma zona de orla trecho IV, com índice máximo 3, altura máxima conforme a LPUOS de 72m e o COMARE com uma altura de 170m. Em seguida, apresenta uma imagem referente a implantação do projeto e logo em seguida, uma imagem da perspectiva do empreendimento em estudo, que a ideia seria mais ou menos a qual está sendo apresentada, com um jogo de volumetrias. Além disso, o empreendimento é um pouco diferente do que é visto na Beira Mar, pois ele traz muita vegetação para fachada. Continuam, informam a composição do empreendimento, e ressaltam os parâmetros urbanísticos que estão pleiteando os quais já foram apresentados.

A coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) retoma sua fala, agradece e abre o momento para manifestações dos conselheiros. Em seguida, faculta a palavra para o Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM).

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), diz que gostaria de perguntar aos responsáveis pelo projeto, como está a questão das matrículas do terreno, pois foi pontuado no início da apresentação da SEUMA que há necessidade de fazer a retificação das matrículas. Desta forma, gostaria de entender o porquê dessa necessidade e de como estar sendo encaminhado esse processo.

Os Arquitetos da Companhia de Arquitetura respondem que são várias matrículas, que compõe o terreno, e diz que a divisão delas “marcadas em rosa e amarela” não dá a área. Desta forma, estão sendo unificadas e desmembradas e já está no cartório com esse processo para ser essas duas áreas com esse novo formato do empreendimento.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), explana que, diante dessa questão, dessa necessidade de retificação precisa fazer um termo de compromisso, como já é usual, para condicionar a emissão do alvará de construção, para haver a regularização dessa questão.

Os Arquitetos da Companhia de Arquitetura, informa que esse processo está com bastante celeridade e acreditam que em breve estarão com essa documentação e provável que quando aprovarem, já estejam com tudo ocorrendo.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), fala que se já está com tudo em andamento, não teria nenhum problema em assinar o termo de compromisso, e que é só para resguardar realmente e adotar a mesma pratica que já vem adotando para vários casos semelhantes.

Os Arquitetos da Companhia de Arquitetura, falam que talvez saia até mesmo antes do termo de compromisso. Em seguida, o procurador diz que sendo assim, já supriria o problema.

A coordenadora Pamela Pimentel Paula (COURB/SEUMA) retoma sua fala e informa que a retificação da matrícula ficará no termo de compromisso. Em seguida, pergunta se há mais alguma manifestação. Não havendo, passou-se para o regime de votação. Pede aos conselheiros que aprovam o pleito do processo de nº S2024088392, requerente Moura Dubeux Engenharia S/A, que continuem como estão e os que possuem alguma negativa ou abstenção que se manifestem no chat ou ligando o microfone.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), diz que aprova, mas, com a ressalva da PGM com relação ao termo de compromisso. Desta forma, a Coordenadora declarou a aprovação do pleito por unanimidade.

Na sequência, solicita que Thais de Alencar Cândido (Secretária Executiva da CPPD) registre os membros que se encontram presente para constar em ata. Após a leitura dos presentes, a coordenadora agradeceu a presença de todos e informa que essa foi a última CPPD com aprovação de processo, caso haja mais alguma, será apenas para aprovar a ata da reunião em questão e sem seguida parabeniza os processos aprovados.

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

RESOLUÇÃO DA REUNIÃO

- Aprovação da Ata da 171^a Reunião Extraordinária da CPPD (Aprovado por unanimidade);
- Aprovação da flexibilização da dimensão da testada máxima de quadra, referente ao processo S2024088115, requerente Márcia Gadelha Cavalcante (Aprovado por unanimidade);
- Aprovação da Caracterização das atividades como Geradoras de Impacto e Projeto Especial; Adequação das atividades à Zona de Interesse Ambiental 2 – ZIA 2; Da apresentação do Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST); Da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Referente ao processo S2024081593, requerente Dias Branco Administração e Participações LTDA (Aprovado por unanimidade com ressalva realizada pelo Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva representante da PGM);
- Aprovação da flexibilização para o índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação, recuos do solo e recuos do subsolo. Referente ao processo S2022047999, requerente Francisco 02 Empreendimentos Imobiliários LTDA (Aprovado por unanimidade);
- Aprovação da flexibilização para o índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos do solo. Referente ao processo S2024088392, requerente Moura Dubeux Engenharia S/A (Aprovado por unanimidade com ressalva realizada pelo Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva representante da PGM).

Fortaleza, 18 de dezembro de 2024.

Pamela Pimentel Paula

Coordenadora de Desenvolvimento Urbano (COURB)

Juliana de Souza Aranha Brauner

Secretária da SEUMA

Presidente da CPPD

(Respondendo)



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número 8MWH2CDS

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3971608 e código 8MWH2CDS

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

ASSINADO POR: