

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 174ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 11/06/2025

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES

AMC	Rosina de Almeida Lopes; Domitila Fernandes de Araújo Leite	ABES	Ausente
PGM	Pedro Ricardo Pinto da Silva	ACC	Antônio Gomes Guimarães Neto
SDE	Maria Valglenia Rodrigues Silva	ACEC	Ausente
SEFIN	Ana Carla de Queiroz Paiva	AGB	Carlos Josué de Assis; Laíssa Vitória da Silva Limeira
SEINF	Ausente	CDL	Oswaldo Rabelo Vieira
SEUMA	Márcio Eugênio Gomes Campos	CMF	Ausente
IPPLAN	Rodolfo Sydrião Sanford	CREA	Ausente
HABITAFOR	Jonas Dezidoro da Silva Filho; Felipe de Souza Firmiano	DETRAN	Maghaly Alacy Pinheiro Dantas
GABPREF	Francisco Jares Freire	FBFF	José Ivan da Silva
ETUFOR	Vinicius Sidou Lemos	IAB	Emiliano Luiz de Oliveira Neto
SCSP	Ausente	SINDIONIBUS	José Sá Rocha Júnior
AGEFIS	Guilherme Magalhães Furtado; José Neuvani de Vasconcelos Júnior	SINDUSCON	Nathara Yanara de Oliveira Souza
SEGOV	Ausente	UFC	Ausente

Organização:

Presidente da CPPD: João Vicente Leitão

Secretária Executiva da CPPD: Thais de Alencar Cândido

Coordenador da COURB: Márcio Eugênio Gomes Campos

Expositores:

Afrânia Gadelha (CENUR/COURB);

Raul Tavares (CENOR/COURB);

Edinei Mendes (Representante do Processo N° S2024082299);

Marley Campos e João Paulo (Representantes do Processo N° S2024089104);

Marina Hissa e Francisco Hissa (Representantes do Processo N° S2024088171).



Demais Participantes: Afrânia Gadelha; Alisson Oliveira; Ana Cecília; Ana Saraiva; Ananda Queiroz; André Arraisal; Artur José Vieira; Claudinei Manente; Denílson Cardoso; Dicélio Souza; Edinei Mendes; Eduardo Augusto; Evelyn Timbó; Fabiana Tavares; Fernanda Frota; Gabriela Marques; Gustavo Bruno; Gustavo Henrique; Hélady Cordeiro; Henrique Ferreira; HI Técnico; João Paulo Santos; Karynne Soares; Lanna Lopes

Leticia Moraes; Luana Marques; Lucas Bentemuller; Marcelo Marinho; Marcos Henrique; Marley Campos; Marley Oliveira; Melina Milério; Nasser Hissa; Natalia Matos; Operação ocbce; Pamela Pimentel; Rafael Freitas; Raul Tavares; Raul Tigre; Rebeka Said; regulatório ambiental; Renata Ximenes; Ricardo Araújo; Scarlet Freitas; Shirley Gonçalves; Silvano Pereira; Talita Castro; Thais de Alencar; Tiago Damasceno; Victor Freire; William Freitas; Yuri Milhomens; Zuila Samea.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 173^a Reunião Extraordinária da CPPD;
2. Processo nº S2024082299 – Análise de Orientação Previa para Projeto Especial. Aguas de Fortaleza S/A;
3. Processo nº S2024089104 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Gallo Comercio Atacadista de Cosméticos e Acessórios LTDA;
4. Processo nº S2024088171 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. KIC – Fortaleza 6 Construções e Incorporações SPE LTDA.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES, DISCUSSÕES DELIBERAÇÃO:

O Dr. João Vicente Leitão (Secretário da SEUMA / Presidente da CPPD), inicia sua fala esclarecendo sobre a importância de explicar aos membros a questão do coro e demais procedimentos, visto ser a primeira reunião da nova gestão. Em seguida, cumprimenta a todos e dá boas vindas. Menciona que, por ser a primeira reunião do ano, juntamente com a entrada de novos membros, o desejo é que ocorra uma reunião tranquila, explicando as situações e procedimentos, para legitimar ao final as aprovações ou indeferimentos.

Continuando, explica aos presentes que haverá três momentos, onde o primeiro é a aprovação da ata anterior, apresentação e votação dos projetos e o apontamento das deliberações. De forma objetiva, explica a ocorrência da reunião, bem como justifica o porquê da primeira reunião estar ocorrendo só em junho, onde seguiu orientação da SEGOV e do Prefeito, para que a SEUMA pudesse analisar os processos a serem colocados em pauta. Além disso, informa que há outros processos sendo analisados que estarão em outras CPPDs. Ressalta que há processos importantes, onde torna-se mais importante por conta do período sem reunião, então, há processos de empresas, do Governo do Estado. Assim, a

intenção foi fazer essa CPPD como extraordinária e realizar uma ordinária no final do mês em acordo com o coordenador da COURB, a ser colocado em pauta processo que já estão prontos bem como a ata desta reunião.

Na sequência, pede desculpas por não poder acompanhar a reunião, visto uma audiência que surgiu de última hora, além disso o Secretário Executivo encontra-se em tratamento médico, mas, que em sua ausência, o Coordenador da COURB, Márcio Eugênio Gomes Campos, estará à frente. Para finalizar sua fala, informa que a reunião está sendo gravada para auxiliar na composição da ata, a qual será colocada em aprovação na próxima CPPD e deixa aberto para discursão e explicação quanto ao procedimento. Conclui agradecendo e desejando uma boa reunião.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA) cumprimenta a todos e dá boas vindas. Esclarece que assumiu a coordenação nessa nova gestão e que tentará com ajuda de todos realizar essa reunião extraordinária. Informa que a primeira pauta é a aprovação da Ata da reunião de nº 173, a qual igualmente a essa, foi uma reunião extraordinária. Explica que essa metodologia já é uma prática, de acordo com o regime interno publicado no Diário Oficial em 21 de novembro de 1996. Direciona essa explicação aos novos membros, visto que, para os que não ocorreram mudança, já possui essa metodologia como rotina nas reuniões. Assim, a ata de nº 173 é aprovada na reunião de nº 174, complementa que está foi encaminhada através de e-mail e pelo grupo do WhatsApp. Assim, colocou a ata em votação e pede aos membros que aprovam que continuem como estão e os que possuem alguma contestação que se manifeste. Não havendo, considerou-se a Ata da Reunião Extraordinária da CPPD de nº 173 aprovada por unanimidade.

Avançando para o próximo ponto de pauta, que se trata do processo nº S2024082299, cujo requerente é Águas de Fortaleza, assunto Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, convida o gerente Raul Tavares da Célula de Normatização (CENOR) para realizar a explicação do pleito.

O gerente Raul Tavares (CENOR), cumprimenta a todos e antes de iniciar a explicação do processo, pergunta se o requerente responsável pela defesa do pleito está presente. Após a confirmação, o gerente inicia a apresentação do processo de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, do requerente Águas de Fortaleza, cujo o pleito se trata da solicitação de diretrizes a serem estabelecidas para implantação de um equipamento denominado de usina de dessalinização de águas marinha, localizada na Avenida Zezé Diogo, sem número, no bairro Vicente Pinzon.

Explica que o imóvel em questão, de acordo com o Plano Diretor Participativo de Fortaleza, Lei Complementar nº 062/2009, está inserido em Zona de Orla Trecho VII (ZO VII), Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) e em Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO). Esclarece que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Lei Complementar nº 236/2017, não apresenta uma atividade específica vinculada a usina de dessalinização, assim, houve o enquadramento na atividade de

“Abastecimento de águas e esgotamento sanitário (Estação de Tratamento / Reservatório)”, a qual caracteriza-se como Projeto Especial.

Avançando com a explanação, informa que o imóvel em questão por se tratar de faixa de praia pertencente a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), registrado no Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) sob o número 138901472.500-9 – SPU. O gerente explica que a imagem apresentada no slide mostra a poligonal marcada em vermelho, correspondente especificamente ao imóvel registrado no RIP, enquanto a área destacada em amarelo representa o local previsto para a implantação da planta da Usina de Dessalinização. Também é demonstrada a incidência das zonas urbanísticas sobre o referido imóvel.

O gerente prossegue informando que, por se tratar de imóvel de titularidade da SPU, a área foi declarada como de interesse público por meio da Portaria SPU/MGI nº 5.446, publicada em agosto de 2024. Essa portaria estabelece a cessão do terreno à Companhia de Água e Esgoto do Ceará – CAGECE, além de determinar as providências futuras para o registro cartorial da área.

Em relação à adequabilidade da atividade na Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2) — zona que incide sobre a maior parte do imóvel —, o gerente esclarece que, conforme dispõe o artigo 103 da LPUOS, essa é uma das zonas mais restritivas do município, com limitações ao parcelamento e à construção de novas edificações. Todavia, o artigo 106 da mesma lei, em consonância com o artigo 8º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), permite exceções nos casos de projetos reconhecidos como de utilidade pública ou interesse social. Conforme análise da Célula de Diretrizes Ambientais, vinculada à Coordenadoria de Políticas Ambientais da SEUMA, o projeto foi enquadrado nos critérios de exceção, o que permitiu a manifestação favorável desta SEUMA quanto à sua adequabilidade à ZPA 2.

Continuando, explica que o projeto propõe a instalação da planta de dessalinização de água marinha, com o objetivo de contribuir para o abastecimento de água do município de Fortaleza e da Região Metropolitana, beneficiando aproximadamente 750 mil habitantes. Além disso, menciona que a imagem apresentada é referente a planta de implantação, apresentada pelo requerente nos autos do processo.

O gerente esclarece que, embora a LPUOS não disponha de uma atividade específica para usinas de dessalinização, por analogia, a SEUMA enquadrou o empreendimento como pertencente ao Grupo de Serviços, Subgrupo Serviços de Utilidade Pública – SUP, código 41.00.93, correspondente à atividade de Abastecimento de águas e esgotamento sanitário (Estação de Tratamento / Reservatório). Essa atividade é classificada como Projeto Especial, Classe 4PE-EIV, e é objeto de estudo quanto a aspectos como número mínimo de vagas para estacionamento e recuos.

Prosseguindo com a explanação, explica que por se tratar de uma atividade classificada como Projeto Especial e ser considerada como objeto de estudo, principalmente nos termos de número mínimo de vagas e recurso, através do artigo 181 da LPUOS, esta SEUMA, leva à apreciação da Comissão a definição dos parâmetros que serão expostos posteriormente.



Referente aos recuos mínimos, considerando a localização do equipamento em Zona de Orla e Zona de Preservação Ambiental, esta SEUMA propõe, para deliberação da Comissão, os seguintes parâmetros específicos: 10 metros de frente, 5 metros nas laterais e 5 metros de fundos.

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento, conforme os parâmetros estabelecidos no Anexo 5 da LPUOS, esta SEUMA propõe que a definição se dê por meio da elaboração de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST), a ser analisado e deliberado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC). O RIST deverá ser apresentado no momento da solicitação do Alvará de Construção.

Por fim, ainda conforme o Anexo 5 da LPUOS, a atividade enquadrada exige a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Assim, nos termos do artigo 185 da referida Lei, o requerente deverá submeter o EIV à análise e aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), por meio do processo de Solicitação Geral de Diretrizes Urbanas. O EIV aprovado deverá ser apresentado no momento da solicitação do alvará de construção.

O gerente conclui sua fala informando que, antes da deliberação das pautas apresentadas, será concedida a palavra ao representante do processo para a defesa do pleito.

O Sr. Edinei Mendes, representante do processo, cujo requerente denomina-se “Águas de Fortaleza”, inicia sua fala agradecendo pela oportunidade de apresentação. Esclarece que o projeto é oriundo de uma contratação realizada pela CAGECE, tendo o consórcio vencedor da licitação constituído uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) em Fortaleza. Ressalta que o empreendedor está requerendo a aprovação do projeto, que visa o fornecimento de água potável para a Região Metropolitana de Fortaleza, com capacidade para atender cerca de 720 mil pessoas.

Em seguida, apresenta informações técnicas, destacando que a produção de 1,0 m³/s de água potável será viabilizada pela captação de 2,4 m³/s de água do mar. Essa água passará por um processo de osmose reversa, que recupera cerca de 45% do volume captado. A captação ocorrerá a 14 metros de profundidade, por meio de um túnel com 1.265 metros de extensão, enquanto o rejeito (1,4 m³/s) será devolvido ao mar por meio de um duto de 710 metros, com dispersão a 11 metros de profundidade.

A água dessalinizada será entregue à CAGECE, que será responsável pela distribuição em dois pontos: Reservatório do Mucuripe e Praça da Imprensa. Além do processo de dessalinização, o projeto contará com laboratório de controle de qualidade, museu da água, auditório, salas administrativas, estacionamento, almoxarifado, entre outras instalações.

O representante esclarece que o projeto já havia recebido anuência anterior e passou por uma análise prévia. Contudo, em razão de interferências com cabos submarinos, foi necessário alterar a localização da planta. A SPU, então, disponibilizou uma nova área (apresentada com destaque em azul), e estudos de viabilidade foram realizados para confirmar a adequação do novo local.



A nova área disponibilizada pela SPU possui 88.300 m², sendo que apenas 26.000 m² serão utilizados para a instalação da planta. O local já conta com anuência da SPU, declaração de utilidade pública e guarda provisória em nome da CAGECE.

O Sr. Edinei Mendes apresenta o projeto de implantação e explica que a marcação em verde, localizada na extremidade direita da imagem, representa o prédio administrativo, que abriga o museu, auditório, salas de administração, apoio administrativo e manutenção. Na extremidade esquerda, encontra-se a subestação e a área de alimentação da planta. No centro da imagem, destacado em amarelo, localiza-se a sala de utilidades elétricas e, nos trechos em azul, estão as áreas de produção, compreendendo as etapas de pré-tratamento, captação, osmose e pós-tratamento, momento no qual a água é remineralizada para que possa ser distribuída aos postos de entrega da CAGECE, dentro dos parâmetros exigidos pela legislação vigente.

Apresenta, ainda, imagens de corte longitudinal e corte transversal da planta.

Na sequência, exhibe uma imagem geral da implantação da planta de dessalinização na Praia do Futuro, indicando a localização do emissário e da captação, e informa que há aproximadamente 8 km de adutora, responsável por levar a água tratada até os dois reservatórios da CAGECE, situados no Mucuripe e na Praça da Imprensa.

Apresenta, também, uma imagem demonstrando como se dá a captação e o funcionamento do emissário, sendo a captação realizada a 14 metros de profundidade e o emissário posicionado a 11 metros de profundidade. A imagem destaca, ainda, o funcionamento dos dispersores e da torre de captação.

Sobre o impacto social, informa que, na área destinada à planta de dessalinização, existem 10 famílias impactadas diretamente, com as quais foram firmados acordos de indenização. Dessas, 9 famílias já foram indenizadas e desocuparam os respectivos imóveis. A última família tem previsão de desocupação para o mês de julho. Reforça que, até o início de julho, a área estará completamente desocupada. Finaliza sua fala agradecendo e se colocando à disposição para eventuais dúvidas.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona aos conselheiros se há dúvidas ou comentários em relação à exposição do Sr. Edinei Mendes.

O Sr. Oswaldo Rabelo Vieira, representante da Câmara de Dirigentes Lojistas de Fortaleza (CDL), questiona como foi resolvida a questão dos cabos oceânicos, que representava um problema na primeira proposta da usina.

Em resposta, o Sr. Edinei Mendes esclarece que o Comitê Internacional de Proteção de Cabos Submarinos emitiu uma normativa solicitando que houvesse um afastamento mínimo de 500 metros em relação aos cabos. No novo projeto, tanto a tubulação de captação quanto o emissário estão localizados a mais de 550 metros do cabo mais próximo, atendendo, assim, à recomendação do comitê. Complementa informando que outro pedido do comitê foi que a planta não fosse instalada na área terrestre originalmente



definida. Com a nova localização no terreno da SPU, o empreendimento ficou afastado das instalações internas sensíveis.

O Sr. Oswaldo Rabelo Vieira (CDL) questiona se houve algum parecer formal do comitê aprovando essa mudança de local. O Sr. Edinei Mendes responde que a definição do terreno da SPU foi deliberada em uma reunião ocorrida em junho de 2024, com a participação de representantes da ANATEL e da SPU, e que foi nesse encontro que se decidiu pela localização atual.

Na sequência, o Sr. Oswaldo Rabelo Vieira (CDL) pergunta se todos os envolvidos concordaram com a decisão. Ressalta que está pensando sob a ótica empresarial e que gostaria de compreender se houve aprovação formal dos representantes do setor empresarial, destacando que seria inadequado os conselheiros aprovarem sem essa confirmação. O Sr. Edinei Mendes responde que os representantes participaram da reunião em que a definição foi feita, esclarecendo que a decisão não foi imposta pela SPU, mas sim fruto de uma proposição acordada coletivamente.

O Sr. Oswaldo Rabelo Vieira (CDL) agradece. Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) questiona se há mais alguma manifestação e, não havendo, passa a palavra ao 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 esclarece que sua dúvida é sobre o enquadramento do projeto, apontando que foi utilizada a Zona de Orla como referência para que a comissão pudesse deliberar sobre a flexibilização de parâmetros. Indaga por que essa escolha foi feita, considerando que se trata de um Projeto Especial (PE) e que, em tese, não seria necessária essa adaptação, já que o terreno está quase totalmente inserido em ZPA.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) encaminha a resposta ao gerente Raul Tavares (CENOR/COURB), por se tratar de deliberação feita pela SEUMA. O gerente Raul Tavares explica que as definições dos parâmetros do macrozoneamento urbano são independentes da classificação da atividade como Projeto Especial (PE) ou não. Por se tratar de PE, a proposta é submetida à deliberação da CPPD para definição dos parâmetros urbanísticos. Solicita que seja exibido o slide de implantação do imóvel e destaca que o imóvel não está 100% inserido em ZPA 2, havendo incidência parcial da Zona de Orla VII, inclusive sobre parte significativa da área de implantação da usina.

Acrescenta que, após análise técnica e ambiental da SEUMA, concluiu-se que a definição dos parâmetros da Zona de Orla VII é cabível, considerando sua incidência sobre o imóvel. Por essa razão, não há necessidade de submeter à deliberação os parâmetros do macrozoneamento urbano.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) faz novo questionamento, desta vez sobre as medidas compensatórias, perguntando se essas serão definidas em outro momento, após a apresentação dos estudos.



Em resposta, o gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) esclarece que as medidas mitigadoras que devem ser apresentadas mediante aos impactos identificados é somente quando da apresentação do EIV, o qual será posto após essa CPPD, considerando que seja aprovado o pleito, será firmado um termo de compromisso entre o requerente e a SEUMA, o qual, se comprometerá a apresentar no momento do Alvará de Construção o RIST aprovado pela AMC e o EIV também aprovado. Assim ficará condicionado a emissão do Alvará após a apresentação dos dois documentos.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) agradece e informa que está satisfeito com as respostas. Na sequência o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) passa a palavra para o Sr. Carlos Josué de Assis da Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB).

O Sr. Carlos Josué de Assis (AGB) inicia sua fala se apresentando e afirma que possui algumas questões a serem esclarecidas quanto à viabilidade do projeto. Informa que a primeira diz respeito à existência de uma ZPA e que, no próprio documento, há um uso especial previsto, que não contempla a instalação de uma usina dessalinizadora, sendo esta, ainda, enquadrada como se tivesse um benefício social. Assim, solicita esclarecimentos sobre quais seriam os benefícios sociais previstos, visto que apenas uma via separa a planta da comunidade do entorno, e questiona quais seriam os reais impactos da instalação da dessalinizadora para essa comunidade. Complementa dizendo que essa parte não ficou muito clara e que tentou acessar o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), mas não obteve êxito, embora saiba que já foram aprovados. Solicita, portanto, que junto à documentação enviada referente à reunião, seja encaminhado, ao menos, o EIA, para que conste como a comunidade está enquadrada no projeto, tendo em vista que há duas zonas próximas no local.

Na sequência, o representante da AGB discorre sobre a questão do EIV, destacando que em uma das páginas é citado que poderão ser feitas atividades mitigadoras. Questiona se o correto não seria deverão, pois isso permitiria compreender quais ações estão previstas. Solicita, então, esclarecimentos sobre quais seriam essas medidas mitigadoras dos possíveis impactos para a vizinhança, se há previsão de data e, especialmente, se há definição clara das ações que serão direcionadas à comunidade do entorno. Ressalta que isso não ficou claro no documento apresentado.

O gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) inicia sua resposta tratando da questão dos impactos mencionados pelo representante da AGB. Esclarece que a Análise de Orientação Prévia (AOP) é uma etapa inicial de todo e qualquer processo de licenciamento a ser realizado na SEUMA e que, neste momento, estão sendo definidas diretrizes para a atividade. Informa que, após a AOP, deverá ser apresentado o EIV, no qual serão detalhadas e analisadas todas as questões relativas aos impactos que o empreendimento possa causar no seu entorno imediato e em um raio que será definido junto ao requerente. Explica que o EIV será submetido à análise desta Comissão, e que, dentro dele, serão alinhadas as medidas mitigadoras a serem propostas pelo requerente, sendo de sua responsabilidade a aplicação dessas medidas.



Dando continuidade, o gerente responde sobre a citação ao EIA/RIMA feita pelo Sr. Carlos Josué de Assis (AGB), esclarecendo que tais estudos são exigidos na fase do licenciamento ambiental, que também ocorre após a AOP. Informa que a AOP é o marco inicial de todo o processo e, somente após sua finalização, é que serão protocoladas as demais licenças e apresentados os documentos específicos exigidos em cada etapa, inclusive o EIA/RIMA, se for julgado necessário pelo setor competente.

Sobre a possibilidade de implantação da atividade em ZPA 2, o gerente informa que há embasamento na legislação urbana vigente. Reforça sua fala anterior a respeito do artigo 106 da LPUOS, que prevê uma série de atividades e usos considerados exceções permitidas nessa zona, e destaca que o parágrafo único do referido artigo remete ao Código Florestal, legislação federal que também contempla uma gama de atividades e usos que podem ser enquadrados como exceção — como foi o caso da usina, enquadrada como de utilidade pública.

O Sr. Carlos Josué de Assis (AGB) menciona que, no documento da SEUMA, no item 2.2, consta a adequabilidade à ZPA 2, mas que, em alguns momentos, foi mencionada a ZPA 1. Afirma acreditar que pode ter ocorrido um erro de redação.

O gerente Raul Tavares esclarece que o documento apresenta a aplicação de artigo referente à ZPA 1, conforme previsto na legislação. No entanto, juridicamente, por similaridade, esse entendimento também se aplica à ZPA 2.

O Sr. Carlos Josué de Assis (AGB) questiona se, então, a SEUMA entende que uma usina dessalinizadora, que não está prevista explicitamente nos usos especiais, pode ser plenamente enquadrada em um contexto localizado em faixa de marinha, estando separada da comunidade por apenas uma rua.

O gerente responde que o enquadramento ocorre com base no artigo 8º do Código Florestal (lei federal), que permite esse tipo de uso, mesmo que a LPUOS não o traga de forma expressa. Esclarece que o relatório técnico apresenta o trecho do artigo 8º utilizado para justificar o enquadramento da usina e que o referido artigo traz uma listagem de usos e equipamentos que podem ser considerados exceções, possibilitando a adequação à ZPA 2. Informa, por fim, que a SEUMA fez esse reenquadramento com base técnica e jurídica, conforme previsto na legislação federal e em consonância com o artigo 106 da LPUOS.

O Sr. Carlos Josué de Assis (AGB) solicita ao gerente que faça um resumo das etapas posteriores, a fim de que o processo fique mais claro. O gerente responde informando que o documento apresentado não se trata do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), ressaltando que o relatório em discussão se refere exclusivamente à Análise de Orientação Prévia (AOP) para Projeto Especial. Explica que o EIV será apresentado posteriormente, devendo ser protocolado junto à SEUMA e submetido à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD). Após análise e deliberação pela comissão, caso aprovado, o EIV será incorporado ao processo no momento da emissão do alvará de construção.



Em relação ao licenciamento ambiental, esclarece que a exigência do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) cabe ao setor ambiental competente, que avaliará a necessidade desses estudos com base nas características do empreendimento. Esclarece, ainda, que podem ser necessários dois estudos distintos: o EIV, voltado para os impactos urbanísticos — como o sistema viário, o entorno imediato e aspectos relacionados ao uso e ocupação do solo —, e o EIA/RIMA, que trata especificamente dos impactos ambientais. Informa que, enquanto o EIV é obrigatório por força da legislação urbanística vigente, o EIA/RIMA será exigido conforme avaliação técnica da autoridade ambiental responsável.

O representante do processo, Sr. Edinei Mendes, complementa a fala do gerente Raul Tavares, informando que o processo de licenciamento ambiental já foi iniciado, destacando que o projeto já possui uma licença de instalação emitida para o local anteriormente previsto. Acrescenta que foi dado entrada em um pedido de complementação para o novo local. Corrige sua fala anterior, esclarecendo que quem está conduzindo a análise dos pedidos de complementação é a SEMACE (Superintendência Estadual do Meio Ambiente), e não a SEUMA.

O Sr. Carlos Josué de Assis (AGB) questiona se o processo de licenciamento já se encontra disponível na SEMACE. O representante do processo responde que sim, o processo já foi iniciado, e acredita que esteja disponível ao público, embora ressalte que a confirmação sobre a publicidade do processo deve ser obtida diretamente junto à SEMACE. O Sr. Carlos Josué de Assis (AGB) agradece os esclarecimentos.

Na sequência, o coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) questiona se há mais algum posicionamento ou questionamento por parte dos presentes. Não havendo manifestações, solicita à Sr. Thais de Alencar Cândido (Secretária Executiva da CPPD) que registre em ata os membros que se encontram presentes na reunião.

Em seguida, o coordenador coloca o processo em votação, solicitando aos membros que concordam com o pleito que permaneçam como estão e que aqueles que discordem ou desejem se abster se manifestem por meio do microfone ou da caixa de mensagens. Não havendo manifestações contrárias nem abstenções, o processo nº S2024082299 é considerado aprovado por unanimidade.

Passando para o próximo ponto, informa a terceira pauta, a qual trata-se da apreciação do processo nº S2024089104, requerente Gallo Comércio Atacadista de Cosméticos e Acessórios LTDA, referente a Outorga Onerosa de Alteração de Uso e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Logo, cede a palavra a equipe técnica da SEUMA.

A analista Afrânia Gadelha da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/SEUMA) se apresenta e informa que irá explanar sobre o pleito. Explana que a edificação existente está localizada na Rua Damasceno Girão, nº 1840, Bairro Jardim América. Esclarece que a análise do processo seguiu as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, Lei Complementar 062/2009, Lei de



Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei complementar nº 236/2017, e as Leis Municipais que regem o instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, Leis complementares nº 0333 e 0343, ambas de 2022.

Continuando, a analista informa que a via confinante a edificação existente é a Rua Damascena Girão, classificada como via local. Esclarece também que, a edificação está inserida em zona de ocupação preferencial 1 (ZOP 1) e desta forma a adequabilidade das atividades se dará pela classificação viária.

Apresenta o quadro com as sete atividades a serem exercidas no local, todas são do subgrupo comércio atacadista e estão inadequadas a via local. Explica que, segundo a lei complementar nº 033/2022 que rege o instrumento urbanístico de outorga de alteração de uso, diz que as atividades que estiverem implementadas em via local e arterial 2, que forem inadequadas, mas, se elas forem adequadas a via coletora, é possível flexibilizar essa adequabilidade, as atividades a via, conforme a utilização do instrumento de alteração de uso, desde que apresente o EIV.

Em relação à outorga para as atividades, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 20.665,81 (vinte mil seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e um centavos). Concluindo sua fala, passa a palavra para o gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) para realizar a apresentação sobre o EIV.

O gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) informa que, dentro do processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), será apresentada a análise realizada por esta Célula de Normatização (CENOR) referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) entregue pelo requerente. Ressalta tratar-se da obrigatoriedade de apresentação desse estudo nos casos em que há necessidade de emissão de alvará de funcionamento para empreendimentos classificados como geradores de impacto, conforme determinado pelo artigo 198 do Plano Diretor.

Esclarece que, ao analisar o conteúdo do referido estudo, cabe ao requerente apresentar à SEUMA os impactos previstos — sejam eles positivos ou negativos. Para os impactos negativos identificados pela SEUMA, deverão ser apresentadas medidas mitigadoras correspondentes.

O gerente prossegue explicando que, após análise do estudo apresentado pelo requerente Gallo Comércio Atacadista de Cosméticos e Acessórios, a Célula de Normatização concluiu que todos os impactos identificados foram tratados de forma adequada, conforme os termos estabelecidos e apresentados.

Destaca, ainda, que a maioria dos impactos apontados no estudo refere-se ao tráfego de veículos gerado pelo empreendimento, que se trata de um centro de distribuição. Para esses impactos, a principal medida adotada pelo empreendedor consiste na utilização do espaço interno do galpão, onde será implantado o centro de distribuição, de modo a evitar interferências no fluxo de veículos das vias do entorno, especialmente no que diz respeito ao tráfego de veículos de fornecedores e de apoio logístico.



Adicionalmente, o gerente informa que os veículos de entrega de refeições, bem como as operações de carga e descarga, serão realizados em área interna, a qual conta com um acesso de espera localizado fora da faixa de circulação e do passeio. O estudo também aponta que apenas o gerente da unidade possui veículo próprio, para o qual há uma vaga interna exclusiva.

Em caso de eventuais visitas de outros colaboradores ao empreendimento, o imóvel conta com vagas externas no recuo frontal que não interferem nem no passeio público nem na faixa de rolamento. Por fim, identificou-se que a maioria dos funcionários faz uso do transporte público, razão pela qual não foram indicadas medidas mitigadoras específicas nesse aspecto. No entanto, o estudo ressalta que a via de acesso ao imóvel é atendida por seis linhas de ônibus, além de outras linhas que circulam no entorno próximo, sendo considerada adequada a capacidade do sistema de transporte público para absorver a demanda gerada pelos funcionários do empreendimento.

O gerente conclui sua fala informando que, antes de seguir para as deliberações das pautas apresentadas, será concedida a palavra ao representante do processo para que possa realizar a defesa do pleito.

O Sr. Marley Campos representante do processo cujo requerente denomina-se “Gallo Comércio Atacadista LTDA”, inicia sua fala explicando que o pedido da outorga ocorreu em função da expansão da empresa na cidade. Informa também que, em virtude do Plano Diretor o qual este foi muito bem elaborado pela Prefeitura, a via onde está localizado o galpão, não havia possibilidade pela sua condução técnica, porém, analisando a lei, foi detectado pelos técnicos que poderia ser feito a solicitação da outorga em virtude da condição efetiva de trabalho.

Explica que essa condição é referente apenas ao setor de estoque e distribuição de mercadoria para as lojas exclusivas da capital, desta forma, não há movimentação de clientes e não possuem movimentação excessiva de carga, pois, só possuem dois veículos pequenos, onde possuem uma saída pela manhã e esporadicamente uma saída pela tarde, assim, o empreendimento em sua opinião não provoca movimentação extra e cita o exemplo de uma officina ao lado que, recebe mais movimentações, com reboques e afins.

O Sr. Marley Campos ressalta que fica próximo a grandes vias de movimentação em que será visto na apresentação que será realizada pelo técnico João Paulo. Concluindo sua fala, diz que em virtude do exposto realizou a solicitações e espera positividade para ampliação, afim de gerar novos empregos com a criação da empresa.

O Sr. João Paulo, representante técnico do processo, apresenta o projeto executivo e informa que ele em um recuo frontal para receber os veículos, assim, não vai impactar em nada a via em frente, classificada como via local.

Explica que, o galpão vai receber toda mercadoria dentro da parte interna e haverá cerca de 40 funcionários trabalhando nesta parte da distribuidora. Apresenta a consulta de adequabilidade locacional



emitida, devido a natureza da via, as atividades foram consideradas inadequadas e devido a isso, entrou com o pedido de outorga. Informa que houve um pedido de mudança de endereço, onde o endereço atual é a Rua Damasceno Girão.

Explana que, conforme elucidado pelo gerente Raul Tavares (CENOR/COURB), no artigo 9º da lei da outorga, esses parâmetros podem ser utilizados juntamente com a entrega do EIV para que seja aprovada a outorga.

Esclarece que, com a análise da lei nº 236/2017 de uso e ocupação do solo, viu-se que poderia se enquadrar devido a via ser local e as vias próximas ter uma expressa a cerca de 300m de distância e uma via arterial a cerca de 50m e além de tudo isso, a atividade não engloba tanto o transporte como citado pelo Sr. Marley Campos, sendo apenas um transporte esporádico de mercadoria o que não vai impactar na via pública.

Continuando com a explanação, explica que o requerimento da outorga onerosa é feito para que a atividade seja aprovada e a empresa possa fazer a execução dos serviços de acordo com a legislação, informa que o estudo foi entregue sem ressalvas.

Apresenta uma imagem do englobamento da atividade do galpão dentro do zoneamento urbano de Fortaleza. Mostra a frente do galpão e explana que em sua frente constam bastante vagas, bem como mostra o portão de entrada dos veículos para realizar a distribuição de mercadorias.

Prosseguindo com a explanação, apresenta as vias que estão próximas ao empreendimento, que são a via Eduardo Girão, via Damasceno Girão, via Jorge Dumar e via Major Weyne. Apresenta os veículos que serão utilizados para fazerem a entrega e distribuição de mercadorias, veículos relativamente pequenos que causam menor impacto do que grandes caminhões.

Com relação aos impactos a vizinhança, estes estão mais relacionados a movimentação das mercadorias e a movimentação dos colaboradores. Esclarece que são cerca de 40 colaboradores, ressalta que são cerca de 6 linhas de ônibus que vão conseguir atender todos os colaboradores. Haverá serviço de entrega de refeição de almoço, mas, nada que cause grande impacte, visto que geralmente o serviço é realizado por motocicleta e o uso do transporte que será em horários específicos. Informa que não há geração de resíduos, agradece e finda sua fala.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona aos conselheiros se há dúvidas ou comentários em relação ao processo. Na sequência, passa a palavra para Dra. Rosina de Almeida Lopes da Autarquia Municipal de Trânsito (AMC).

A Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC), cumprimenta a todos e diz que seu questionamento é quanto ao que ele considerou o estacionamento externo, pois este não está caracterizado como estacionamento, conforme antiga lei de uso e ocupação do solo de quando essa edificação foi construída e também não está conforme o Código da Cidade do Parecer Normativo 40.



Esclarece que, hoje ele está caracterizado como passeio e os veículos que estacionarem em cima, são passíveis de serem atuados em virtude de estar estacionado sobre o passeio e ressalta que não é estacionamento. Dessa forma, recomenda que essa área seja adequada de acordo com a legislação e se não for possível que suba o meio-fio e caracterize como passeio ao invés de estacionamento.

Continuando, fala que, mesmo que no EIV informe que há uma vaga de estacionamento para a gerência, deve ser ofertado vaga de moto para as pessoas que possuem um salário menor, pois, sabe-se que são pessoas possuidoras de motocicletas, bem como paraciclos para aqueles que usam bicicleta aos que moram perto, sendo até uma forma de incentivar esse tipo de transporte, visto que tem ciclofaixa em frente.

Para findar sua fala, ressalta que não é um estacionamento, pelo que foi mostrado no EIV e pelo street view.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), passa a palavra para o Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) e explica que após todos os questionamentos passará para os esclarecimentos.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), diz que primeiramente gostaria de fazer concordância com relação a fala da Dra. Rosina Lopes de Almeida (AMC) com relação as motos, pois apesar de ser colocado que os funcionários usam o transporte coletivo, sabe-se que, muitos funcionários do ramo da atividade, usam também o transporte de motos, sendo totalmente necessário fazer a análise de onde essas motos serão estacionadas, afim de evitar que fiquem na via pública e dificulte o tráfego do local.

Continuando, fala que o segundo ponto é se a edificação é regular e precisa ser discutido o processo de regularização antes de ser aprovado em CPPD, pois, se a edificação foi construída de maneira irregular, ela precisará primeiro passar pelo processo de regularização junto a SEUMA. E para complementar, esclarece que, quando fala de regularidade, fala de uma construção que foi feita sem alvará, sem licenças, sem os documentos necessários previstos na legislação municipal.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece e fala que há uma dúvida no chat feita por COPROJ SDE FORTALEZA em que se manifesta da seguinte forma: "Bom dia estou sem microfone e vou perguntar por aqui, gostaria de entender adequabilidade, consta na tabela 1 que os CNAE estão inadequados. Poderiam explicar". Em seguida, pede a Dra. Rosina Lopes de Almeida (AMC) que, se tiver mais alguma dúvida pode falar, afim de que todas sejam esclarecidas em um só momento.

A Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC) esclarece que só recomenda que seja resolvido a questão do passeio frontal e que caso não tenha espaço suficiente para fazer de acordo com o que está no parecer normativo, que transforme em passeio. Explica também que, não deve ser olhado apenas a questão do trafego geral, mas, o trafego de pessoas, visto que foi pontuado no EIV que há muitas escolas, outros serviços, sendo um local de passeio, para não colocar essas pessoas em risco, pois quando o



veículo estacionar, não haverá espaço para o pedestre passar, precisando ir para o meio da rua e há muitas linhas de ônibus, sendo acesso para o Montese e ao Sul da Cidade.

Conclui sua fala explicando que é verificar a regularização do projeto na área frontal da edificação e oferecer internamente vagas para motocicletas e bicicletas.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece e passa a palavra para o Sr. Marley Campos para que possa elucidar as dúvidas.

O Sr. Marley Campos, inicia sua fala e diz que compreende a observação feita pela Dra. Rosina Lopes de Almeida (AMC), e informa que isso foi consultado anteriormente de dar entrada nessa solicitação. Com relação as vagas frontais, explica que o recuo do prédio que promove essas vagas, deixando livre a vaga de calçamento, conforme a baliza do muro da casa ao lado, possuindo um alinhamento que desce das vias comerciais e da residência de calçada a movimentação de público.

Continuando, explica que essas vagas ficam no recuo do prédio deixando livre esse espaço de calçamento para tráfego do pedestre. Quanto ao estacionamento, explica que não possuem apenas uma vaga dentro do prédio, há duas para veículos particulares, além das vagas para dois caminhões de carga e descarga e há todo um espaço por um portão lateral para estacionamento de motocicletas e bicicletas.

Em sua fala, o Sr. Marley Campos informa que pode acrescentar isso, caso seja apresentado e solicitado de alguma forma pois existe espaço. Com relação a dúvida do CNAE pede mais esclarecimento ao Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva e este responde que essa dúvida não foi a dele e sim sobre a regularização da edificação.

O Sr. Marley Campos, responde com relação a regularização de edificação, não pode falar com certeza sobre, pois como é uma edificação antiga que inclusive já houve indústrias montadas nesse endereço, quando da lei permitia. Assim, se baseando nesse parâmetro das empresas que estiveram, como indústria de confecção, acredita que é legalizado. Além disso, esclarece que hoje, faz parte do escopo de um banco, onde esse imóvel era de um grupo e foi passado para um banco e pelo que precisou levantar de matrícula e alvarás de empresas que funcionaram naquele local, acredita sim que é legalizado.

A analista Afrânia Gadelha (CENUR/COURB), se manifesta no chat em resposta ao questionamento realizado por COPROJ SDE FORTALEZA. Através do chat esclarece que: "Art. 64, a adequabilidade das atividades em todo o Município de Fortaleza se dará em função do zoneamento e da classificação viária, observando-se: I - Nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zona da Orla (ZO) - Trechos I, II, III, IV, VI e VII -, Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Zona de Interesse Ambiental (ZIA), a adequabilidade das atividades se dará em função do zoneamento, em conformidade com o que estabelece o Anexo 6 desta Lei; II - A adequabilidade do artigo 64 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017".



A Sra. Thais de Alencar Cândido (Secretária Executiva da CPPD), esclarece que a dúvida na caixa de mensagens por COPROJ SDE FORTALEZA foi realizada pela Sra. Maria Valglenia Rodrigues Silva da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (SDE).

Na sequência, a analista Afrânia Gadelha (CENUR/COURB), se manifesta verbalmente e explica que no Artigo 64 da LPUOS diz que as atividades em todo o município se darão em função da sua atividade em relação ao zoneamento e classificação viária. E no inciso I do Artigo 64, cita algumas zonas de Fortaleza as quais se dará a sua adequabilidade das atividades pelo zoneamento e as que não forem impostas no inciso I, se darão no inciso II, que é a adequabilidade pela classificação viária. Explica que, como a edificação existente está inserida em ZOP 1, não estando expressa no inciso I, a adequabilidade das atividades que colocarão nesse local, será adequada pela classificação viária, que, no caso a via confinante da edificação existente é uma via local.

Continuando a explicação, esclarece que como as atividades de classe do subgrupo é comércio atacadista, elas são inadequadas a via local, mas, a lei da outorga diz quem aquelas atividades que foram inadequadas a via local ou uma via arterial 2, se elas forem adequadas como via coletora, elas podem utilizar o instrumento da outorga para flexibilização da adequabilidade das atividades a via. Assim, essa foi a forma que a SEUMA utilizou seguindo a Lei de Uso e Ocupação do Solo a qual especificou no chat.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) na sequência, passa a palavra para a Sra. Pamela Pimentel afim de que realize algum apontamento.

A Sr. Pamela Pimentel (SEUMA), informa que gostaria de destacar que no momento está sendo analisado a outorga para funcionamento e que a questão da análise de projeto ainda será vista, então a questão dos estacionamentos ainda será aprovada. E fala que gostaria de deixar apenas isso claro.

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), pergunta a Sr. Pamela Pimentel (SEUMA) se a questão da edificação também ainda será analisada. A mesma confirma dizendo que sim e que será analisada no processo de alvará.

Na sequência, o coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) questiona se há mais algum posicionamento ou questionamento por parte dos presentes. Não havendo manifestações, coloca o processo nº S2024089104 do requerente Gallo Comércio Atacadista de Cosméticos e Acessórios LTDA em votação. Solicita aos membros que concordam com o pleito que permaneçam como estão e que aqueles que discordem ou desejem se abster se manifestem por meio do microfone ou da caixa de mensagens. Não havendo manifestações contrárias nem abstenções, o processo nº S2024089104 é considerado aprovado por unanimidade.

A analista Afrânia Gadelha (CENUR/COURB) inicia sua fala informando que diferente do processo anterior, esse será uma edificação nova que será implementada no terreno localizado na Rua Leonardo Mota, nº 1355, Bairro Aldeota.



Esclarece que o processo foi analisado seguindo as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, Lei Complementar nº 062/2009, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei complementar nº 236/2017, e as Leis Municipais que regem o instrumento de Outorga Onerosa, nº 0333 e nº 0343, ambas de 2022. Explica que a atividade do empreendimento a ser implementada é residência multifamiliar, prédio de apartamento.

Continuando, informar que o terreno está inserido em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota.

Apresenta um quadro comparativo dos parâmetros determinados pela LPUOS inseridos na ZEDUS Aldeota e os propostos no projeto arquitetônico. Assim, explica que o requerente pretende flexibilizar 6 parâmetros urbanísticos que são:

- Índice de aproveitamento que ultrapassa 2,23 do índice básico sendo 1,50 acima do Índice de Aproveitamento básico até o Índice de Aproveitamento máximo pela Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), e 0,73 acima do Índice de Aproveitamento máximo pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
- Taxa de ocupação do solo que ultrapassa 0,74% da Taxa de Ocupação do solo máxima;
- Taxa de Ocupação do subsolo que ultrapassa 12,92% da Taxa de Ocupação do subsolo máxima;
- Altura da edificação que ultrapassa 5,98m de altura máxima;
- Recuos do solo que necessita de uma área virtual de 263,53m²;
- Recuos do subsolo necessário de área de 42,13m².

Informa que os demais parâmetros estão adequados a legislação. Em relação à outorga para a flexibilização dos parâmetros, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 2.842.337,47 (dois milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, trezentos e trinta e sete reais e quarenta e sete centavos). Concluindo sua fala, passa a palavra para o arquiteto responsável pelo processo.

O Sr. Francisco Hissa, responsável pelo processo cujo requerente denomina-se Kic - Fortaleza 6 Construções e Incorporações SPE LTDA, inicia sua fala se apresentando e diz que antes de passar a palavra para arquiteta Marina Hissa que fará a apresentação do pleito, gostaria de agradecer o espaço de fala concedido para que pudessem explicar o que está sendo pleiteado.

A Sr. Marina Hissa, apresenta a localização do terreno e menciona que se encontra em um quadrilátero importante de Fortaleza, com forte infraestrutura, localizado perto da Avenida Santos Dumont, Rua Leonardo Mota, Avenida Padre Antônio Tomás, Avenida Virgílio Távora.

Ressalta a infraestrutura mencionando os equipamentos ao redor, shoppings center, hospitais e praças. Acrescenta que, com toda essa variedade de serviços urbanos, uma densidade ocupacional, permite com que acredite que o que está sendo pleiteado é algo positivo em ocupar essa área.



Apresenta uma foto como um comparativo, onde mostra o terreno a direita que está sendo utilizado para o funcionamento de um lava jato e um estacionamento, e assim, acredita que trazer uma ocupação para essa área, onde terá pessoas utilizando os diversos serviços no entorno, acredita que será positivo.

A Sr. Marina Hissa, traz quatro parâmetros dos seis que estão solicitando a flexibilização que acredita que são os principais, sendo eles: índice de aproveitamento máximo, taxa de permeabilidade, taxa de ocupação do subsolo e altura da edificação. Esclarece que por estar em uma ZEDUS, já traz essa característica de dinamização econômica.

Enfatiza um ponto muito importante que é a taxa de ocupação do subsolo que tá indo para 72,92, assim, estão outorgando 12,92 de percentual, mas enfatiza isso e diz que tudo está com a permeabilidade sendo respeitada conforme a legislação. Assim, enfatiza a taxa de ocupação que está sendo flexibilizado pois foi dessa forma que conseguiu ocupar as vagas nos subsolos e não ter nenhuma vaga de carro nos sobressolos e térreo, isso traz um ponto importante para a empresa que tentou o máximo respeitar a cidade sem trazer os paredões de vagas e diz que as vezes não conseguem fazer isso, mas, que nesse caso conseguiram.

Continuando, explica que a altura foram 5 metros outorgados pois a zona já permite 95m. O Sr. Francisco Hissa, complementa que a altura ela se dá também em função de uma exigência de norma de desempenho em que os pés direitos admitidos pela legislação de 2,88 não são mais suficientes para atender essa norma. Então os pés de direitos mais altos de 3,06, por vezes, 3,24 impõe essas alturas maiores de edificações.

Retomando sua fala, a Sra. Marina Hissa, traz uma implantação do pavimento tipo no terreno, pede desculpas pelos números terem ficado um pouco pequenos, mas, que dá para perceber que todos os recursos de mínimos estão sendo respeitados e que há uma ocupação bastante generosa, não havendo nenhum agravamento e termos formais da ocupação do prédio no terreno.

Esclarece que sempre gosta de trazer a norma técnica da ABNT 9050 no qual sempre enfatizam o ângulo do pedestre na cidade que ele só vê mais ou menos até uma altura de 38m, explica que com isso que enfatizar que essa base do prédio a relação dele como com o térreo com a calçada, com a via pública tentando ao máximo e diz que é tentar ter equipamentos nessas áreas que sejam utilizados por pessoas que tenham interações com as vias e não a questão dos estacionamentos. Por isso que enfatiza novamente a importância da taxa de da flexibilização do subsolo para que coloque vagas nos subsolos e não vaga em sobressolo. Dia que acredita, que vagas tem que ser enterradas.

Continuando, traz um comparativo que são 5m, onde pode visualizar a esquerda da tela, os 95 metros que é o que a zona permite e ao lado direito o que o projeto está pleiteando que é 100,98m, e pleiteia isso por vários motivos, inclusive atendimento às normas de desempenho que estão exigindo cada vez mais para essas alturas dos pavimentos maiores.



Seguindo, apresenta a autorização do COMAER e ressalta que já foi autorizado essa altura. Assim, tudo está dentro de todas as normas técnicas exigidas. Na sequência, apresenta o projeto que são 56 unidades. Ressalta que o conselho já recebeu essas plantas e explica que variam 28 unidades de aproximadamente 160m² e 28 de 131m². Apresenta os três subsolos de estacionamento para que não tenham vagas para cima e os demais pavimentos sendo ocupados por atividades que vão ter de certa forma uma convivência com a rua.

Apresenta o prédio e explica que com essa base se consegue ver uma melhoria urbanística, uma área de embarque e desembarque onde todos os parâmetros vão ser analisados também no alvará de construção. Ressalta que esse momento é o de outorga e ainda haverá o momento do alvará de construção para análise de todos os outros requisitos legais que possam vir a ter.

Esclarece que visto a rua ser bem movimentada no embarque e desembarque, foi proporcionado uma calçada de 5m que foi estacionada para ter a urbanização urbana e toda essa qualidade que a gente possa proporcionar. Explica que os pavimentos acima são as áreas de lazer então também vai ter a escala humana, evitando ao máximo os paredões.

Na sequência, apresenta a perspectiva do prédio, em que pela localização é poente, possuindo a vista contrária a rua. Com isso, finaliza sua fala agradecendo o espaço de fala.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona aos conselheiros se há dúvidas ou comentários em relação ao processo e logo passa a palavra ao Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM).

O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), informa que nos documentos que foram indicados apresentados e disponibilizados para análise dos conselheiros, se consegue ver que tem pouca indicação de pilar, e o que existe de indicação de pilar está mais restrito a área da própria torre, assim, percebe-se que tanto na laje de lazer e nos subsolos não tem indicação exata de onde é que vão ficar os pilares. Esclarece que queria entender como que vai se dar a implantação dessa estrutura dos pilares e também esclarecer a locação das vagas no estacionamento se isso não acabará sendo impactado.

Em resposta, o Sr. Francisco Hissa informa que o projeto está em estágio para ver se esse pleito de flexibilização de legislação é pertinente para a comissão, assim não há o projeto estrutural totalmente confeccionado. Esclarece que não pode garantir, mas, se for visto de uma maneira mais específica, algumas posições de pilares já estão insinuadas através de um pequeno afastamento entre vagas e que possivelmente isso acontece, mas só pode garantir isso quando for submetido a própria análise de alvará, onde esses pilares já estarão sendo locados.

Aponto que isso é uma preocupação com relação ao conforto de vagas e circulações. Onde a primeira preocupação é que a estrutura do prédio ela determina onde as circulações aconteçam. Diz que é muito pertinente essa observação, e que vão procurar nos próximos projetos a serem apresentados a CPPD, colocar o cálculo estrutural mais avançado, apresentando essas estruturas complementares.



O Dr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) agradece o esclarecimento e na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) passa a palavra para o Sr. Carlos Josué de Assis (AGB).

O Sr. Carlos Josué de Assis (AGB), agradece a apresentação, a explanação no documento pois em geral está muito bem redigido e que a Outorga Onerosa é muito importante para a cidade para compensar em outros lugares. Explana que o excesso o qual está passando é bem pouco comparado a outros prédios na cidade que excedem muito inclusive em áreas de grande ventilação, mas, que não é o caso desse, visto ser uma área que já é densamente urbanizada, no entanto, informa que gostaria de destacar uma questão referente ao o que tem no documento que foi disponibilizado para os conselheiros, onde consta uma imagem aérea da área que vai ser abrangida. Menciona que conhece a região, mas que o documento deveria mostrar mais claramente o lugar, sendo importante um mapa de localização, afim de mostrar exatamente onde está nossa cidade o imóvel, e não informar apenas o endereço.

Continuando, fala que na imagem área consegue visualizar quatro copas de árvores e no documento é dito que não a necessidade de supressão vegetal e gostaria dos arquitetos algum esclarecimento sobre a presença das árvores no projeto, se posterior haverá uma compensação ou se essas árvores na data da foto. Reforça que é apenas um esclarecimento a respeito dessa colocação e finda sua fala agradecendo.

Em resposta, o Sr. Francisco Hissa informa que uma das premissas impostas pelos empreendedores a construtora responsável, foi que mantivesse uma árvore no passeio, na imagem do local, a árvore aparece discretamente, mas, que no passeio há uma mangueira muito bonita e foi feito o projeto mantendo essa árvore no passeio ao acesso do estacionamento e esclarece que, as vegetações internas, evidentemente em função da construção dos solos possivelmente não vão se manter, mas, deverá haver a compensação como a legislação orienta que seja feito.

O Sr. Carlos Josué de Assis (AGB), agradece e menciona que esse elemento não aparece no documento, informa só que não vai haver supressão vegetal e que era importante constar já que existe. Além disso, diz que a Aldeota tem perdido muito as árvores, quintais, onde antigamente eram áreas de sítio com muitas árvores. Assim, a cidade vai perdendo cada vez mais árvores que inclusive são muito antigas. Ressalta que é importante ver essas questões e finaliza agradecendo.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece e passa a palavra para a Sra. Luana Marques.

A Sra. Luana Marques, inicia sua fala se apresentando e esclarecendo que também é representante do processo e diz que para complementar a fala do Sr. Francisco Hissa, menciona que foi um desejo da empresa manter a árvore, visto ela ter uma relação bem antiga com o terreno e o seu entorno, onde gera um sombreamento muito grande na via, e possuem como premissa mantê-la, a não



ser pela saúde da árvore que seja necessário a supressão. Conclui esclarecendo que não possuem essa definição no momento se realmente irá precisar visto que ainda está em fase de estudo.

Na sequência, o coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece e logo questiona se há mais algum posicionamento ou questionamento por parte dos presentes. Não havendo manifestações, coloca o processo nº S2024088171 do requerente KIC - Fortaleza 6 Construções e Incorporações SPE LTDA em votação. Solicita aos membros que concordam com o pleito que permaneçam como estão e que aqueles que discordem ou desejem se abster se manifestem por meio do microfone ou da caixa de mensagens. Não havendo manifestações contrárias nem abstenções, o processo nº S2024088171 é considerado aprovado por unanimidade.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece aos presentes e menciona que conforme repassado nos históricos, não havia um quórum com tantos membros para que pudesse ser deliberado as aprovações da CPPD, diz que fica bastante feliz em relação ao interesse da participação. Parabeniza aos requerentes pelos pleitos aprovados e informa que a ata estará sendo aprovada na próxima CPPD que deverá ocorrer de maneira ordinária no final do presente mês, provavelmente no dia 25 e que antes disso será encaminhado a Ata bem como os demais documentos os quais serão pleiteados na próxima CPPD.

A Sra. Luana Marques, parabeniza a equipe pela condução na reunião. Em seguida, o coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) solicita a Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD), realize os informes referente as deliberações ocorridas na presente reunião.

A Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD), informa quais pontos constarão em ata referente a cada ponto de pauta. E estes são o que segue:

1. Aprovação da Ata da 173ª Reunião extraordinária da CPPD: Aprovada por unanimidade;
2. Processo Nº S2024082299: Questionamentos dos conselheiros: Oswaldo Rabelo Vieira (CDL); Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM); Carlos Josué de Assis (AGB). Respostas aos esclarecimento e aprovação do pleito por unanimidade.
3. Processo Nº S2024089104: Questionamentos dos (as) conselheiros (as): Rosina de Almeida Lopes (AMC); Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM); Maria Valglenia Rodrigues Silva (SDE). Respostas aos esclarecimento e aprovação do pleito por unanimidade.
4. Processo Nº S2024088171: Questionamentos dos conselheiros: Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM); Carlos Josué de Assis (AGB). Respostas aos esclarecimento e aprovação do pleito por unanimidade.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradece a exposição. Não havendo mais comentários e informes, deu-se por encerrado a reunião.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Fortaleza, 11 de junho de 2025

Thais de Alencar Cândido
Thais de Alencar Cândido

Secretária Executiva da Comissão Permanente de
Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

Márcio Eugênio Gomes Campos
Coordenador de Desenvolvimento Urbano (COURB)



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

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4443055 e código HXHQBHEY

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

ASSINADO POR: