

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 175ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 25/06/2025

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES			
AMC	Rosina de Almeida Lopes; Domitila Fernandes de Araújo Leite	ABES	Ausente
PGM	Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira	ACC	Ausente
SDE	Maria Valglenia Rodrigues Silva	ACEC	Ausente
SEFIN	Jorge Gomes Batista e Ana Carla de Queiroz Paiva	AGB	Laissa Vitória da Silva Limeira
SEINF	Tarcisio Lima Mota e Diego de Souza Silva	CDL	Ausente
SEUMA	Márcio Eugênio Gomes Campos	CMF	Ausente
IPPLAN	Ausente	CREA	Ausente
HABITAFOR	Jonas Dezidoro da Silva Filho; Felipe de Souza Firmiano	DETRAN	Maghaly Alacy Pinheiro Dantas
GABPREF	Francisco Jares Freire e Mariana Barbosa de Carvalho	FBFF	José Ivan da Silva
ETUFOR	Vinicius Sidou Lemos	IAB	Emiliano Luiz de Oliveira Neto
SCSP	Ausente	SINDIONIBUS	Ausente
AGEFIS	Ausente	SINDUSCON	Nathiara Yanara de Oliveira Souza
SEGOV	Ausente	UFC	Clarissa Figueiredo Sampaio Freitas

Organização:

Presidente da CPPD: João Vicente Leitão

Secretária Executiva da CPPD: Thais de Alencar Cândido

Coordenador da COURB: Márcio Eugênio Gomes Campos

Expositores:

Ananda de Sousa Queiroz (CENUR/COURB);

Fernanda e César Augusto da Companhia de Arquitetura (Representante do Processo N° S2024088386).

Demais Participantes: Afrânia Gadelha; Ananda Queiroz; Bruno Saraiva; Cia de Arquitetura; Evelyn Timbó; Iraguassú Filho; Liana Moraes; Marcos Henrique; Mariana Carvalho; Natalia Matos; Thais de Alencar; Yuri Milhomens.



PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 174ª Reunião Extraordinária da CPPD;
2. Processo nº S2024088386 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso. José Wagner Teixeira Imóveis e Incorporações LTDA.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES, DISCUSSÕES, DELIBERAÇÃO:

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA) cumprimenta a todos e dá boas vindas a reunião de N° 175 da CPPD. Salaria que a reunião está sendo grava para auxílio na elaboração da ata. Posteriormente cumprimenta aos conselheiros (as) presentes e os demais participantes.

O coordenador informa que o Secretário João Vicente Leitão estará ausente na reunião, mas, que há a presença ilustre do Secretário Executivo Iraguassú Teixeira Filho e o concede a palavra.

O Secretário Executivo Iraguassú Teixeira Filho, expressa que é um prazer está na reunião da CPPD, explica que a equipe está dividida em várias, visto que no mesmo horário que está ocorrendo a reunião, está havendo uma certificação no Passo e uma reunião no IPPLAM.

Menciona que gostaria de dar as boas-vindas a primeira reunião ordinária, visto que já houve uma extraordinária. Explana a importância e relevância que ocorra esse diálogo permanente em uma esfera de decisão importante e relevante para a cidade de Fortaleza. Reforça as boas-vindas, se coloca a disposição, além de esclarecer que chegou na secretaria no dia 5 de maio de 2025, um pouco menos de dois meses, mas, que está com a perspectiva de muito trabalho, de desenvolvimento de atividade, com muito diálogo, respeito, buscando agilidade, mas, sempre mantendo o rigor técnico.

Conclui sua fala ressaltando o prazer que é estar na CPPD e que participará ouvindo todos os debates.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), retoma sua fala e 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 174 reuniões extraordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

Avançando para o próximo ponto de pauta, que se trata do processo nº S2024088386, cujo requerente é José Wagner Teixeira Imóveis e Incorporações LTDA, assunto Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), convida a equipe técnica da SEUMA para realizar a explicação do pleito

A gerente Ananda Queiroz (CENUR/COURB) se apresenta e em seguida menciona que o terreno do empreendimento está localizado na Rua Monsenhor Bruno, nº 1680, 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), com uma área total de terreno de 1.536,00m² e área construída computável 3.722,80m².

Apresenta um quadro comparativo dos parâmetros determinados pela LPUOS inseridos na ZOC e os propostos no projeto arquitetônico. Assim, explica que o requerente pretende flexibilizar 3 parâmetros urbanísticos que são:

- Taxa de Ocupação do subsolo que ultrapassa 8,84% da Taxa de Ocupação do subsolo máxima;
- Altura da edificação que ultrapassa 1,88m de altura máxima;
- Recuos do solo que necessita de uma área virtual de 58,03m².

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\$ 448.335,79 (quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e trinta e cinco reais e setenta e nove centavos). Concluindo sua fala, passa a palavra para o arquiteto responsável pelo processo.

A Sra. Fernanda, responsável pelo processo cujo requerente denomina-se José Wagner Teixeira Imóveis e Incorporações LTDA, inicia sua fala se apresentando e em seguida menciona que o terreno está localizado na Rua Monsenhor Bruno no bairro Aldeota, próximo a duas grandes avenidas da cidade, Heráclito Graça e Rui Barbosa e está situado em uma ZOC, Zona de Ocupação Consolidada, com índice de 2,5 e a altura pela LPUOS é permitido 72m, enquanto o máximo do COMAER, é de 110m.

Apresenta a implantação do estudo e explana que a torre é composta por 20 pavimentos, com 3 apartamentos por andar e suas áreas variam de 59 a 80m². Informa que o empreendimento também é composto por dois subsolos, um térreo com garagem e áreas de lazer, um pavimento de garagem a cima e outros pontos com equipamento de lazer. Menciona que a torre é bem recuada com relação aos acessos e a rua, além disso, traz bastante verde, para o encontro do pedestre com a rua.

Em complemento da fala da Sra. Fernanda, o Sr. Augusto Cesar esclarece que um dos parâmetros que está sendo pleiteado é o gabarito, onde está ultrapassando menos de 2m e ressalta que o limite do COMAER é bem mais elevado. Apresenta um resumo dos parâmetros legais da Zona e os propostos pelo projeto, menciona que pleito se dá pelo gabarito de 73,87m, 68,84% da taxa de ocupação do subsolo e 6,44 do recuo lateral sul, menciona que todos os demais parâmetros estão sendo totalmente atendidos.

Em seguida, apresenta uma imagem ilustrativa da torre, evidenciando o verde e a fachada com a integração da rua. Finaliza a fala e a apresentação da Companhia de Arquitetura.

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).

Na sequência, o coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece e questiona se há algum posicionamento ou questionamento por parte dos presentes a ser feito referente ao processo. Em seguida, passa a palavra para o Sr. Francisco Jares Freire, representante do Gabinete do Prefeito (GABPREF).

O Sr. Francisco Jares Freire (GABPREF), menciona que não é da sua área, mas, que gostaria de entender com relação a altura que está passando em 2,88m. Pergunta se isso é no subsolo ou na altura da edificação.

O Sr. Augusto Cesar responde que os 2,88m que ultrapassa é com relação à altura da edificação.

O Sr. Francisco Jares Freire (GABPREF), informa que o som não está muito bom, mas, que conseguiu entender e agradece.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) retoma a fala e pergunta se há mais algum comentário ou dúvida. Não havendo manifestações, coloca o processo nº S2024088386 do requerente José Wagner Teixeira Imóveis e Incorporações 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.

O Sr. Francisco Jares Freire (GABPREF) e a Sra. Clarissa Figueiredo Sampaio Freitas da Universidade Federal do Ceará (UFC), se manifestam através da caixa de mensagens, votando contra a aprovação do projeto.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) declara o processo nº S2024088386 aprovado com os votos contrários do GABPRE e UFC. Na sequência solicita a Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD), que informe os conselheiros presentes em reunião. Logo após, o coordenador a solicita que realiza os informes referente as deliberações ocorridas na presente reunião.

A Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD), informa o que os pontos que constarão em ata são os que segue:

1. Aprovação da Ata da 174ª Reunião extraordinária da CPPD: Aprovada por unanimidade;

2. Processo Nº S2024088386: Questionamento do conselheiro: Francisco Jares Freire (GABPREF); Resposta ao esclarecimento e aprovação do pleito com dois votos contrários a aprovação do projeto, do GABPRE e UFC.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradece a exposição. Em seguida, parabeniza ao requerente que teve seu processo aprovado, e agradece a participação dos presentes. Informa que logo será feito o agendamento da próxima reunião, conforme a conclusão dos processos que devem ser submetidos. Não havendo mais comentários e informes, deu-se por encerrado a reunião.

Fortaleza, 25 de junho de 2025.

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 ZAX5PR8Y

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4527736 e código ZAX5PR8Y

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

ASSINADO POR: