



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 177ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 30/07/2025

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	ABES	AUSENTE
PGM	PEDRO RICARDO PINTO DA SILVA	ACC	AUSENTE
SDE	MARIA VALGLENIA RODRIGUES SILVA	ACEC	AUSENTE
SEFIN	JORGE GOMES BATISTA	AGB	CARLOS JOSUÉ DE ASSIS
SEINF	AUSENTE	CDL	AUSENTE
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	AUSENTE
AGEFIS	GUILHERME MAGALHÃES FURTADO	SINDUSCON	NATHIARA 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);

Companhia de Arquitetura (Representante do Processo N° S2024089952);

Marina Hissa (Representante do Processo N° S2024090386);

Eduardo Bezerra (Representante do Processo N° S2024086536).



Demais Participantes: Afrânia Gadelha; Ana Cecília; Ananda Queiroz; Asbea CE; Avila Almeida; Bruna Moreno; Carol Viana; Cia de Arquitetura; Cintia Cavalcante; Eduardo Bezerra; Evelyn Timbó; Fernanda Frota; Gustavo Bruno; Hanna Bonfim; João Cavalcante; Karynne Soares; Luana Marques; Lucas Bentemuller; Manoela Bernardino; Marcelo Marinho; Maria Souza; Marley Oliveira; Melina Milério; Nasser Hissa; Osvaldo Souza; Rafael Cavalcante; Renata Ximenes; Thais Costa; Thais de Alencar; Victor Freire; Virna Rabelo; Yuri Milhomens.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 176ª Reunião Extraordinária da CPPD;
2. Processo Nº S2024089952 – SEUMA – MD CE BC Abolição Construções LTDA – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
3. Processo Nº S2024090386 – SEUMA – KIC Fortaleza 5 SPE Construções e Incorporações LTDA – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
4. Processo Nº S2024086536 – SEUMA – Moura Dubeux Engenharia S/A – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

ABERTURA, EXPOSIÇÕES, DISCUSSÕES, DELIBERAÇÃO:

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos, da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA), cumprimenta a todos e dá boas-vindas à 177ª Reunião Ordinária da CPPD. Informa que a reunião está sendo gravada exclusivamente para fins de elaboração da ata. Em seguida, apresenta as pautas que serão tratadas na presente reunião, conforme segue:

1. Aprovação da Ata da 176ª Reunião Extraordinária da CPPD;
2. Processo nº S2024089952– SEUMA – Requerente: MD CE Abolição Construções LTD – Outorga Onerosa de Alteração de Uso;
3. Processo nº S2024090386 – Requerente: KIC Fortaleza 5 SPE Construções e Incorporações LTDA - Outorga Onerosa de Alteração de Uso.
4. Processo nº S2024086536 Requerente: Moura Dubeux Engenharia S/A - Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

A fim de constar em ata, questiona à Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) se já é possível realizar o informe dos membros conselheiros presentes. Em resposta positiva, houve a leitura dos presentes.

Com relação à primeira pauta, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB) informa que a minuta da ata da 176ª reunião extraordinária foi encaminhada previamente por e-mail e

também por meio do grupo do WhatsApp. Coloca a ata em votação, solicitando que permaneçam como estão os membros que aprovam e que se manifestem no chat ou ligando os microfones os que tiverem alguma objeção. Como não houve manifestações contrárias, o coordenador declarou a ata da 176ª Reunião Extraordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

Dando prosseguimento ao segundo ponto de pauta, referente ao processo nº S2024089952, cujo requerente é MD CE Abolição Construções LTDA, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, convida a analista Afrânia Gadelha, da Célula de Negócios Urbanos (CENUR), para realizar a explanação sobre o pleito.

Afrânia Gadelha (CENUR), se apresenta e logo inicia a exposição técnica referente ao pleito, cujo empreendimento está localizado na Avenida da Abolição, sem número definido, no bairro Meireles. Destaca que a análise do processo seguiu as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (Lei Complementar nº 062/2009), a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano (Lei Complementar nº 236/2017), e as leis complementares que regem o instrumento urbanístico de outorga onerosa de alteração de uso, nº 033/2022 e nº 0343/2022.

O empreendimento trata-se de uma edificação com atividade de uso residencial multifamiliar, unidades compactas, classe 2, onde o terreno está inserido em Zona de Orla trecho IV (ZO IV). A área total do terreno é de 2.379,86 m².

Apresenta a tabela de parâmetros urbanísticos com os permitidos em ZO IV e os propostos pelo requerente para flexibilização, que são os que segue:

- Índice de aproveitamento o qual ultrapassa 5,84 do IA básico/máximo;
- Taxa de ocupação do subsolo que ultrapassa 12,77% da TO subsolo máxima;
- Altura da edificação que ultrapassa 80,70m da altura máxima;
- Área total de terreno virtual referente à outorga de uso do solo, situada em área deficitária, corresponde a 1.640,04 m².

O valor da outorga calculado pela Secretaria Municipal da Infraestrutura (SEINF) para a flexibilização desses parâmetros é de R\$ 26.002.674,50 (vinte e seis milhões, dois mil, seiscentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos).

Em seguida, passou a palavra ao arquiteto responsável pelo empreendimento.

Na sequência, a companhia de arquitetura responsável pelo empreendimento, iniciou sua apresentação técnica explanando que o empreendimento está localizado na Avenida da Abolição, inserido em Zona de Orla IV, com altura permitida de 72m, COMAER de 170m, índice 3,00.

Apresenta uma ilustração da implantação, composta por uma torre única com aproximadamente 2.300m. Explica que o acesso do pedestre principal será pelo centro, enquanto o embarque e desembarque coberto ficará ao lado leste.



Destaca uma imagem ilustrativa da torre, destacando a variação dos pavimentos tipo, com núcleo central e varandas distribuídas ao longo da edificação. O embasamento contempla área de embarque e desembarque, além de garagem e área de serviço no primeiro pavimento. Também apresentou um corte esquemático, mostrando a disposição do empreendimento, onde, em seu primeiro pavimento dispõe áreas de serviço e áreas sociais, com 42 pavimentos tipo, 1 pavimento de lazer superior e um de rooftop.

Com relação aos parâmetros que estão sendo outorgados, esclarece que está sendo proposto o índice de aproveitamento de 8,84, com o gabarito proposto em 152,70 m, ainda se encontra abaixo do limite permitido pela COMAER. A taxa de ocupação do subsolo em 72,77% afim de evitar sobressolos.

Em sua fala informa que os parâmetros de recuos também estão sendo outorgados, propondo da seguinte forma: frente 8,14m; lateral oeste 4,78m e fundo norte com 5,22m.

Esclareceu que o projeto é de uma parceria com o escritório Arthur Casas, e reforçou que os parâmetros apresentados são os que estão sendo propostos para flexibilização via outorga onerosa. A companhia de arquitetura finalizou colocando-se à disposição para eventuais questionamentos dos conselheiros.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona se há manifestações ou questionamentos por parte dos membros do colegiado. Na sequência, passa a palavra para o senhor Carlos Josué de Assis da Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB) e posterior para o senhor Pedro Ricardo Pinto da Silva da Procuradoria Geral do Município (PGM).

O senhor Carlos Josué de Assis (AGB), inicia sua manifestação destacando a recorrência da utilização do instrumento da outorga onerosa em projetos recentes na cidade. Ressalta que a proposta em questão envolve uma outorga estimada em R\$ 26 milhões, além de propor uma edificação com altura de 152m, sendo mais do que o dobro do limite permitido para a região.

O conselheiro indaga que, por muito tempo, a cidade discutiu os limites da orla, especialmente quanto à altura das edificações, porém, observa que tem havido uma liberação acelerada de outorgas onerosas para prédios cada vez mais altos. Destaca que a apresentação não abordou a proximidade do empreendimento com um prédio histórico localizado na cidade, acredita que será discutido no CONFIC, mas, como está sendo discutido o impacto de vizinhança, questiona qual será o impacto sob esse prédio histórico. Diz acreditar que o projeto acabará sendo aprovado, mas, um ponto que considera relevante dentro da análise.

Aponta ainda que os discursos em torno da verticalização costumam ser apresentados como algo bom para o meio urbano, mas há impactos gerados, como o sombreamento das praias, o abaulamento dos ventos. Coloca que, não é conversado como a cidade já era quente antes.

Cita o estudo da Vanda Claudino Sales, onde aborda como edificações elevadas podem bloquear os ventos que vêm do leste ao oeste, além de questionar até que ponto 26 milhões de reais vão pagar os impactos gerados na cidade.

Questiona qual será o limite máximo de altura do prédio se haverá um pagamento. Pontua que, ao observar a baixo vai para 72,77 m, em uma área marítima com solo arenoso, e se empurra ainda mais para baixo, o saturando. Assim, entende-se que é um impacto para a cidade, falando ambientalmente.

Reforça sua manifestação ao colocar que haverá correntes de ventos barradas, pressão sobre o trânsito, mesmo sendo uma área urbana estabilizada. Além disso, coloca que, será um outro grande prédio na cidade, ao lado de um prédio histórico que será apagado.

Defende que esse debate deve ser ampliado para a comunidade, pois, muitas vezes chega para a comunidade como algo maravilhoso. Na sequência, faz um paralelo com a realidade de Balneário Camboriú, onde a sombra dos prédios tira o sol da praia. Questiona se a Cidade de Fortaleza está caminhando igualmente a Cidade de Balneário, com uma orla totalmente verticalizada.

Indaga que fica preocupado, com o que vem pela frente, pois o que está ocorrendo é pagou a outorga onerosa está valendo. Findando sua fala, reforça que gostaria que fosse apresentado a questão com o prédio histórico ao lado, apesar de que será debatido no CONFIN. Agradece a atenção e encerra sua fala.

O Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) inicia sua manifestação endossando a fala do conselheiro Carlos Josué de Assis (AGB), no sentido que sentiu falta na apresentação do escritório, de informações importantes, bem como questões que igualmente também não foram abordadas. Ressalta que a apresentação foi muito protocolar, onde trouxe a descrição de índices que serão flexibilizados e alterados, sem abordar discursões importantes relacionadas aos impactos do empreendimento sobre o Náutico. Visto ser um empreendimento de altura extremamente elevada, sendo construído ao lado do Náutico, apesar de constar no relatório da Secretaria do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) que já houve uma aprovação pela SECULTFOR.

Nesse aspecto, como estão em um espaço de debate e deliberação, diz ser interessante que o próprio escritório trouxesse se haverá ou não impactos, quais serão os impactos sobre o bem tombado, impactos que o empreendimento em si irá trazer para a região, considerando que se trata de uma área ocupada. Ressalta a importância de apresentar soluções de sustentabilidade urbana,

tanto no que diz respeito à mitigação de impactos quanto à qualificação da infraestrutura e do meio ambiente urbano.

Destaca que a análise não deve se limitar a um debate protocolar sobre flexibilização de parâmetros, eventualmente adequação aos padrões legais estabelecidos, mas sim aprofundar-se no debate, implicações para o desenvolvimento sustentável da cidade. Esclarece que não está colocando que o empreendimento não cumpre os requisitos, mas, que os conselheiros devem estar munidos de informações para assim poder deliberar.

Na sequência, menciona que já houve, para a mesma área, a aprovação anterior de uma outorga onerosa, em CPPD nº 157, realizada em 20 de dezembro de 2023. Na ocasião, o projeto era de responsabilidade de outra construtora, C. Rolim e foi aprovado por unanimidade, na sequência, colocou que o projeto anterior era bem diferente do atual.

Explica que, havendo a aprovação em CPPD, resultou, na assinatura de um termo de compromisso entre a empresa e o Município. Diante disso, aprovar o projeto sem o distrato do termo anterior, haverá a possibilidade de um problema jurídico, especialmente para o município.

Ressalta que, para haver a aprovação de uma nova outorga e posterior a assinatura de um novo termo de compromisso, deve ser feito o distrato.

Pontua ainda que observando que o empreendimento anteriormente apresentado previa três subsolos, enquanto o projeto atual prevê cinco subsolos, ponto que lhe chamou atenção em razão dos possíveis impactos que isso pode trazer, destacando tratar-se de uma perfuração de grande porte, nas proximidades do mar. Ressalta que gostaria de ter recebido informações mais detalhadas sobre eventuais impactos nos lençóis freáticos da região.

Em relação ao Clube Náutico Cearense, observa que o relatório da SEUMA informa que o Parecer Técnico nº 8/2025 da SECULTFOR aprovou o empreendimento, considerando que este não traria impactos significativos ao bem tombado, não havendo, portanto, óbice à sua aprovação sob a ótica do patrimônio histórico. No entanto, pela análise do referido parecer e do projeto atualmente apresentado na CPPD, percebe divergências ainda que pequenas entre os dois projetos. Esclarece que o projeto inicialmente apresentado pela empresa foi o que foi analisado pela SECULTFOR, mas que o projeto atual, submetido à análise da CPPD, não chegou a ser analisado pela SECULTFOR.

Aponta que, no projeto analisado pela SECULTFOR, tratava-se de uma torre residencial multifamiliar de 46 pavimentos com 171,43 m de altura, enquanto o projeto atual, o qual está sendo analisado no momento, trata de um empreendimento residencial, também multifamiliar de 51 pavimentos e 152,70 m de altura. Assim, houve uma divergência dos dois projetos, do analisado para o que está sendo submetido à aprovação e que nas próprias condicionantes do parecer da SECULTFOR, consta que qualquer alteração no projeto deve ser comunicada à Secretaria para nova

análise, razão pela qual entende que o projeto atual também deve ser submetido novamente à SECULTFOR para manifestação quanto à existência ou não de impactos decorrentes das alterações.

Pontua, para fins de resumo ao escritório, os seguintes tópicos: a questão dos solos; as divergências entre o projeto analisado pela SECULTFOR e o atual o qual está sendo submetido; eventuais soluções de sustentabilidade previstas no empreendimento; termo de compromisso assinado anteriormente ainda em vigor, não revogado ou objeto de desistência referente à mesma área.

Para finalizar, menciona, ainda, que há uma questão relacionada às matrículas da área, conforme relato no parecer emitido pela SEUMA para o caso, envolvendo um processo de reunificação de matrículas para posterior desmembramento, o que poderia representar um óbice à conclusão do empreendimento. Explica que, em situações assim, a SEUMA costuma firmar termo de compromisso para que a empresa se comprometa a regularizar a situação até a emissão do habite-se ou em outro momento considerado mais propício. Assim, questiona se a pendência de matrículas já foi resolvida e, caso não tenha sido, defende a inclusão dessa condicionante na eventual aprovação da outorga.

O senhor Carlos Josué de Assis (AGB) utiliza o chat e questiona o seguinte: *“Já passou pelo Conselho do Patrimônio Histórico do município?”*

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), antes de passar a palavra para o escritório se manifestar, informa que passara a palavra novamente para o representante da AGB, assim, o escritório poderá responder todos os questionamentos de forma contínua.

O senhor Carlos Josué de Assis (AGB) retoma sua fala afirmando que ficou em dúvida, uma vez que, segundo foi informado, já houve uma aprovação da SECULT para o empreendimento, mas essa aprovação teria sido baseada em outros parâmetros.

Questiona, portanto, se, considerando que o projeto está localizado nas proximidades do Náutico, embora reconheça que o fórum da CPPD não é o de decisão sobre patrimônio histórico, mas entende ser importante esclarecer se o projeto já passou pela análise do outro conselho. Assim, questiona se não seria necessário o projeto passasse também pelo Conselho de Patrimônio Histórico.

Pontua que ao observar a imagem aérea, o empreendimento está na poligonal do Náutico, assim, esclarece que todo elemento construído que tira a visibilidade do bem tombado, do bem protegido historicamente, caso esteja inserido na área, e se vai tirar a atenção, assim questiona se esse deveria passar conselho competente, o qual conta com a participação de representantes da sociedade civil, do setor da construção, entre outros, para debater a questão. Ressalta que este é um ponto sobre o qual ficou com dúvida.

Conclui sua manifestação informando que, no mais, aguardará a fala do escritório para prosseguir.

A equipe da a companhia de arquitetura, dirige-se aos conselheiros explicando que, a SECULFOR foi consultada, visto a obrigatoriedade pela proximidade com o náutico. Pontuam que o laudo da SECULFOR consta no relatório encaminhado pelos conselheiros, bem como acreditar que houve um equívoco na interpretação, visto o projeto que foi anteriormente para a SECULFOR possui uma altura maior. Ainda esclarecem que o número de 51 pavimentos o correto é de 46 pavimentos, pois os cinco subsolos não entram na altura do prédio.

Desta forma, explicam que, no corte apresentado no projeto o mesmo replicado na apresentação, constam, os primeiros pavimentos, 42 pavimentos-tipo, totalizando 44, acrescidos de dois pavimentos superiores de lazer, totalizando 46. Frisam novamente o equívoco com relação ao quantitativo total de pavimentos.

Sobre a proximidade do empreendimento com o Clube Náutico, esclarecem o lado priorizado pelo tombamento é a fachada principal do Náutico, voltado para o lado oposto, nesse sentido, informam que já foi realizada análise criteriosa pela SECULFOR, a qual emitiu parecer afirmando que não há interferência no bem tombado em razão dessa configuração física. Ressaltam que, embora a proximidade precise sem consultada, esta já se manifestou.

Com relação a poligonal, a equipe se manifestou dizendo que o empreendimento não está inserido na poligonal a qual termina no limite do terreno do Náutico. Esclarecem que em razão do parecer ter sido disponibilizado, não acharam necessário incluí-lo na apresentação. Esclarecem ainda que, visando evitar uma maior verticalização, optou-se por 5 subsolos, a fim de não fazer sobresolos.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), solicita, por questões de ordem, que os nomes das pessoas responsáveis pela defesa do projeto sejam informados no chat, para registro. Em resposta, foi informado que são, Osvaldo, César e Camila.

Ao retomar a fala, a equipe da companhia de arquitetura, aborda a questão das matrículas, explicando que o imóvel como um todo que compreende o outro imóvel atrás era composto por várias matrículas, as quais estão sendo retificadas para posterior lembrar e desmembrar, o qual já está em processo de finalização. Informa que, inclusive, outros processos, como os relativos ao Corpo de Bombeiros e ao licenciamento ambiental, estão sendo conduzidos de forma a permitir que, quando a matrícula única estiver pronta, seja imediatamente incluída no processo de alvará.

A equipe pontua que a discursão sobre a verticalização é válida, com relação ao clima, impactos ambientais, mas, a verticalização também visa reduzir a massa horizontal, um paredão que poderia ser feito. Pontuam que se não optassem pela outorga, teria muito mais massa, impactando ainda mais. Com relação ao estudo que o conselheiro Carlos Josué de Assis (AGB) fez referência

onde o vento vem do Leste, informam que a Beira Mar é norte. Finalizam a fala, se colocando a disposição.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradece e passa novamente a palavra ao conselheiro Carlos Josué de Assis (AGB), em que este retoma sua manifestação informando que existem dois estudos: um realizado pelo professor Fábio Perdigão e outro pela pesquisadora Vanda Claudino Sales. Explica que o primeiro defende a tese de que a orla da Beira Mar não seria responsável por criar barreira aos ventos vindos de Leste, em razão de uma barreira natural pré-existente, enquanto o estudo de Vanda, utilizando diferentes instrumentos e metodologias, prova que os ventos vindos de Leste também são barrados tanto na Praia do Futuro quanto por edifícios situados na Praia de Iracema e ao longo de toda a extensão da orla.

Afirma que, mesmo prédios mais baixos, quando se considera a altitude em que o vento circula, podem interferir na ventilação. Ressaltou que a elevação da altura das edificações contribui para o sombreamento da praia e para o bloqueio dos ventos que percorrem o centro e as galerias da cidade.

Afirma que, mesmo prédios mais baixos, quando se considera a altitude em que o vento circula, podem interferir, e que a elevação da altura das edificações contribui para o sombreamento da praia e para o bloqueio dos ventos que percorrem o centro e as galerias da cidade. Defende que o tema seja discutido no Conselho, considerando que a liberação de outorga para um empreendimento desse porte representa permitir a extrapolação dos limites previstos, o que deve ser debatido com a sociedade. Ressalta que o prédio em análise será de grande porte e que há outro empreendimento previsto na mesma região, o que pode, no futuro, formar um “paredão” de edifícios ao longo da orla.

Expressa preocupação, onde acredita que o cenário venha a ficar pior, ao autorizar e liberar outorgas como essa que é o dobro. Compara outras outorgas que serão pleiteadas, mas, que só passam cerca de 20 a 30m, enquanto essa ultrapassa 50%. Na sequência, questiona qual será o limite da outorga, bem como até que ponto o valor financeiro obtido pelo município compensa os impactos ambientais e urbanísticos decorrentes.

Para concluir, comenta que, até na imagem apresentada, é possível ver que o prédio erguido realmente se destaca diante dos outros verticalmente olhando, isso faz o lembrar de um processo que estava na SECULT, no CONFIC, quando queriam erguer um prédio no meio do antigo prédio de São Pedro, que era um arranha-céu enorme, pontua que, quando começaram a debater sobre isso no CONFIC, era nessa linha, um prédio que iria roubar a atenção dos outros, bem como ser um que extrapolava, precisando também de outorga, comenta que o ocorrido foi em meados de 2017 e 2018. Concluiu dizendo que, hoje, em 2025, estão vendo todos os parâmetros indo para o ralo.



A equipe responde que, na Praia do Futuro, de fato, o vento é Leste. Explicou que o vento da Beira-Mar é comprovadamente Leste, não vindo da praia, mas sim da Praia do Futuro. Afirmou que basta observar os velejadores praticando vela para confirmar isso. Disse desconhecer a possibilidade de o vento vir do mar para a beira mar.

Em relação à torre, comentam que está toda concebida com biofilia, sendo completamente envolvida nesse conceito. Ressaltam que o embasamento baixo está sendo utilizado para não criar uma separação com a rua. Acrescentam que tudo está aberto, trazendo várias soluções para minimizar impactos. Destacam que, quanto à altura, o vento passará por cima no caso de um prédio padrão, não atingindo o pedestre na rua.

Comentam que, quando se verticaliza e se constrói um prédio mais esguio, cria-se uns corredores de vento, enquanto um prédio mais baixo e largo formariam uma barreira maior. Finalizou afirmando que, ao distanciar um prédio mais fino dos outros, é possível permitir um corredor de vento; já ao fazer um prédio mais baixo e horizontalizado, obtém-se um paredão, bloqueando a ventilação.

Carlos Josué de Assis (AGB), em contra resposta comenta que, ao se tratar de um único prédio que possui o dobro da outorga, é possível construir o dobro do permitido. Observou que existe uma discussão ampla sobre os princípios e a história da verticalização nas cidades. Destacou que, embora a orla já seja bastante verticalizada, há parâmetros a serem seguidos, citando como exemplo a cidade de João Pessoa, que também mantém normas relacionadas ao paisagismo, à harmonização e à questão dos ventos.

Mencionou que existem dois artigos que se contrapõem sobre a questão dos ventos, envolvendo discussões técnicas sobre a inclinação e a altura em que o vento passa, e esclareceu que, no momento, não estava com esses artigos em mãos.

Pontuou que o prédio proposto apresenta arquitetura que utiliza elementos paisagísticos bonitos e atraentes, mas expressou preocupação quanto aos limites para futuros empreendimento, pois se toda a orla seguir esses parâmetros de prédios cada vez mais elevados, onde parece ser uma competição para determinar qual seria o mais alto, onde resultaria em uma barreira de prédios enormes, que somados formariam um grande bloco, citando como exemplo casos no mundo e no Brasil, como em Balneário Camboriú, onde prédios superelevados comprometem a beleza da própria orla.

Comentou, ainda, que essa situação no Conselho gera preocupação, pois as outorgas estão se tornando cada vez mais frequentes. Agradeceu e afirmou que considera o debate importante e enriquecedor, ressaltando que ele deveria ser ampliado, uma vez que a sociedade fortalezense, cearense e os turistas que chegam à cidade poderão acompanhar o processo, onde Fortaleza é uma capital que está à vista do mundo. Destacou que a sociedade de Fortaleza, que reside no entorno e

possui toda uma história ligada à Praia de Iracema, tem presenciado nos últimos anos um processo urbano muito acelerado.

Observou que, nos últimos anos, houve um aumento significativo na construção de prédios. Questionou se há um prédio que será demolido para este empreendimento, visto que existem dois lotes que serão fundidos assim que forem lembrados. Ressaltou que a sociedade acompanha principalmente o canteiro de obras e o andamento das construções, enfatizando que esse debate é muito importante. Agradeceu novamente e reforçou que considera a discussão extremamente rica.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradeceu ao conselheiro e reiterou que realmente o debate deve acontecer. Ressaltou que o momento atual é de deliberação, mas acredita que a discussão precisa ser difundida e vir à tona para que se possa tratar de questões relacionadas aos prédios, aos ventos e demais aspectos pertinentes. Na sequência, passou a palavra ao Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM).

Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) reiterou que alguns questionamentos feitos anteriormente não haviam sido respondidos pelos arquitetos. Recordou que, sobre a questão do subsolo, foi mencionada a opção por aumentar a quantidade de subsolos para evitar a elevação da altura do prédio, e questionou se já houve algum estudo relacionado aos lençóis freáticos ou se isso ainda será apurado.

Indagou também sobre eventuais soluções de sustentabilidade previstas para o empreendimento, destacando que, embora já tenha sido mencionado que o prédio adota a pegada da biofilia, gostaria de saber se existem outras ações já programadas para o projeto, de sustentabilidade como reaproveitamento de água, utilização de energias renováveis, mitigação de impactos na infraestrutura, entre outras medidas.

Por fim, reforçou o questionamento sobre o termo de compromisso já firmado anteriormente com outra empresa para a mesma área.

Os arquitetos responsáveis esclareceram que toda a parte relacionada à sustentabilidade e energia está em processo, pois o prédio buscará a obtenção de um selo. Informou que isso será objeto de desenvolvimento na fase do projeto em que ocorre a integração dos objetivos exigidos para o selo com as necessidades reais da edificação. Destacou que o empreendimento ainda está em uma fase inicial, mas, esses pontos serão elaborados e desenvolvidos com maior detalhamento no processo seguinte. Acrescentou que a questão dos lençóis freáticos também está sendo estudada para que se tenha a efetiva análise, mas, já está sendo providenciada.

O Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), perguntou, sobre a questão do termo de compromisso que já foi firmado, se os arquitetos haviam alguma informação ou consideração. Os arquitetos respondem que não possuem tal informação.



O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), coloca que Renata Ximenes, coordenadora da Assessoria Jurídica da Seuma, pretende se manifestar para informações sobre o termo de compromisso. Visto o contratempo com seu microfone, a analista Afrânia Gadelha (CENUR), se manifesta e pontua que o processo da empresa C. Rolim não teve nenhuma parcela paga e que não há alvará de construção emitido. Relatou que já foi realizado um alinhamento interno e que, antes de celebrar termo com a MDCA Abolição Construções, o requerente da C. Rolim será notificado para fazer o distrato do termo de compromisso celebrado.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) indagou se a coordenadora Renata Ximenes (Assessoria Jurídica/SEUMA) ainda faria alguma colocação para explanar a respeito da questão do termo para a PGM.

O conselheiro Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), manifestou concordância com a observação da analista Afrânia Gadelha (CENUR/COURB), reforçando que somente seria possível assinar um novo termo de compromisso para a mesma área, ainda que o projeto fosse aprovado pela CPPD, caso houvesse previamente o distrato ou a desistência formalizada pela empresa responsável pelo empreendimento anterior (C. Rolim). Ressaltou que, caso contrário, o município assumiria um novo compromisso enquanto o anterior ainda estaria vigente, mesmo sem parcelas pagas ou alvará de expedido. Explicou que, se a empresa resolvesse dar início ao processo de emissão do alvará, teria respaldo para fazê-lo, pois o termo vigente. Alertou que firmar outro termo para a mesma área poderia implicar obrigações e responsabilidades para o Município de Fortaleza, inclusive a possibilidade de indenização à empresa, caso houvesse descumprimento do compromisso. Concluiu que, mesmo com a aprovação do projeto atual, a assinatura do novo termo só poderia ocorrer após o distrato ou a formalização da desistência do termo anterior, o fazendo perder sua eficácia.

Na sequência, a coordenadora Renata Ximenes (Assessoria Jurídica/SEUMA) endossa a fala da analista Afrânia Gadelha (CENUR/COURB), onde há um termo de compromisso, mas, que até o momento não havia sido efetuado qualquer pagamento e nem emitido o alvará de construção. Acrescentou que, conforme cláusulas do termo, o alvará somente é expedido após o pagamento da primeira parcela, tornando-se o documento meramente especulativo enquanto não houver um pagamento. Sobre a preocupação com possíveis indenizações e prejuízos ao município, o senhor Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), pode ficar tranquilo, visto que, antes de celebrar um novo termo, é realizado o distrato do anterior, com o devido mapeamento e formalização dos destratos necessários, assim, não haverá impactos ou sobreposições de alvarás e termos, e afirma que nunca ocorreu. Pontua também que, antes de qualquer tratativa, a empresa é questionada sobre o interesse na continuidade do projeto, e frisa que o novo termo só é celebrado após a finalização do anterior.



O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), bem como o conselheiro Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), agradeceram a explicação. A coordenadora Renata Ximenes (Assessoria Jurídica/SEUMA) complementa que, caso surgissem indagações posteriores, os processos seriam devidamente tramitados.

Em seguida, o coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), questionou aos membros se havia mais algum tipo de questionamento, a fim de que fosse possível dar prosseguimento à votação do processo. Não havendo mais manifestações, colocou o processo em votação, solicitando aos conselheiros que concordam com o pleito que permaneçam como estão e orienta que aqueles que discordem ou desejem se abster se manifestem por meio do microfone ou da caixa de mensagens.

Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), Manifestou-se pela aprovação do empreendimento, mas com as duas ressalvas: a primeira relacionada à questão do patrimônio histórico, destacando que houve uma mudança de projeto e que este novo projeto precisava ser submetido novamente à análise da SECULTFOR, pois pelas próprias condicionantes no parecer técnico emitido anteriormente, e qualquer mudança no projeto posterior também no futuro deve ser submetida à análise da SECULTFOR para avaliar a existência de impacto ou não sobre o patrimônio histórico; a segunda ressalva referia-se ao novo termo de compromisso, informando que, mesmo com a aprovação do empreendimento, o termo só poderia ser assinado após a resolução do termo de compromisso anterior.

O conselheiro Carlos Josué de Assis (AGB), através do chat, manifestou voto contrário à aprovação, destacando preocupações relacionadas ao microclima e à preservação do patrimônio histórico. Igualmente, através do chat, o conselheiro José Ivan da Silva da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF), manifestou-se contra a aprovação do projeto.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) pontuou o voto a favor da PGM, mas com ressalvas, bem como dois votos contrários. Solicitou a confirmação do registro dos votos e que fosse registrado em ata. A Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) confirmou o registro: dois contrários (AGB e FBFF) e um a favor com ressalvas (PGM).

Diante disso, o coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos declarou o processo aprovado, com dois votos contrários e ressalvas registradas pelo conselheiro Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM). Em seguida, deu prosseguimento à discussão do segundo ponto de pauta, sendo confirmado por Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) a continuidade do trâmite.

Os arquitetos responsáveis agradeceram pelas colocações feitas, bem como reafirmaram a continuidade dos debates. O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos agradece e passa para o terceiro ponto de pauta.



O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), apresentou o terceiro ponto da reunião, referente ao processo N° S2024090386 de outorga onerosa de alteração de uso, cujo requerente é KIC Fortaleza 5 SPE Construções e Incorporações LTDA. Convida novamente a analista Afrânia Gadelha (CENUR/COURB), para que esta realize a apresentação do pleito.

Afrânia Gadelha (CENUR) explicou que o terreno do empreendimento está localizado na Rua Bento Albuquerque, nº 989, bairro Cocó. Esclareceu que a legislação analisada foi a mesma do primeiro processo, que a atividade do empreendimento é residência multifamiliar, prédio de apartamentos Classe 2, situado na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com área total do terreno de 2.112 m².

Apresentou uma tabela de parâmetros estabelecidos em ZOC e o proposto no projeto, assim, informou que o requerente pretende flexibilizar seis parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, que ultrapassa 3,73 do índice básico/máximo; taxa de ocupação (TO) do solo, que ultrapassa 4,52% da TO solo máxima; taxa de ocupação do subsolo, que ultrapassa 12,70% da TO subsolo máximo; altura da edificação, que ultrapassa 46,02 m; recuos do solo, com área deficitária de terreno virtual de 203,40 m²; e área deficitária de recuos do solo de 290,59 m².

Pontua que o valor da outorga para a flexibilização desses seis parâmetros urbanísticos, calculado pela SEINF foi de R\$ 5.287.986,01 (cinco milhões, duzentos e oitenta e sete mil, novecentos e oitenta e seis reais e um centavo). Em seguida, passa a palavra para o requerente do processo realizar a defesa do pleito.

O sr. Francisco Hissa, inicia sua fala, cumprimentando a todos, se apresenta, bem como apresentou igualmente a Sra. Marina Hissa.

O sr. Francisco Hissa, se apresenta como sócio da empresa Arquitetos Associados, responsável pelo projeto arquitetônico da construtora Mota Machado. Apresentou a sra. Marina Hissa, diretora e sócia do escritório, informando que esta fará a apresentação referente ao projeto proposto. Na oportunidade, a sra. Marina Hissa cumprimentou os presentes e solicitou confirmação de áudio, que foi dada pela sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) a qual respondeu positivamente.

Na sequência, sra. Marina Hissa agradeceu e saudou a todos, informando possuir mestrado em Desenvolvimento Humano pela Universidade Federal e colocando-se à disposição para eventuais discussões sobre o projeto ao final da explanação. Prosseguiu com a exposição, apresentando a localização macro do terreno, situado na Avenida Bento Albuquerque, destacando tratar-se de área consolidada, cercada por shopping center, hospitais, comércio, serviços.

Posteriormente, apresentou a localização mais focada do empreendimento, destacando tratar-se de Zona de Ocupação Consolidada e alinhada aos objetivos do planejamento urbano, os

quais preveem a implementação de instrumentos de indução de uso e ocupação do solo, como a outorga onerosa de alteração de uso. Ressaltou que a medida permitiria recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente desses investimentos, caracterizando a contrapartida, entendendo assim que igualmente estão dentro do critério urbano do Plano Diretor.

Na sequência, apresentou a defesa dos parâmetros propostos, esclarecendo que coloca o olhar do escritório. Inicia enfatizando que é uma área de ocupação consolidada, onde possui infraestrutura de saneamento e serviços, assim, coloca que, quanto maior o adensamento, maior é a sustentabilidade econômica e ambiental, pois a cidade terá menos espalhamento, conseguindo consolidar mais pessoas em bairros que possuem estrutura.

Trouxe dados de densidade habitacional, destacando que o bairro Cocó apresenta 63 habitantes por hectare, enquanto outros bairros, como Varjota e Papicu, possuem 96 habitantes por hectare, o bairro de Fátima, 81 habitantes por hectare. Dessa forma, coloca que o bairro do Cocó, possui esse estímulo a essa densidade, em que, ao ver do escritório, é algo positivo, a estimulação da densidade habitacional. Citou ainda exemplos de outras cidades, como o bairro de Copacabana, no Rio de Janeiro, que atingia 368 habitantes por hectare, segundo dados do censo de 2010, visto que por bairro, ainda não está com o atualizado, podendo ter havido alguma alteração.

Dando prosseguimento, tratou da verticalização, comparando a altura máxima permitida pela zona de maior índice, 95m, com a proposta apresentada de 118m, ou seja, 20m a mais do que a altura máxima atualmente permitida em algumas zonas, enfatizando que neste exemplo, os 95m são sem outorga. Destacou que a defesa não se referia apenas à verticalização, mas sobretudo à importância da base do prédio na sua relação com a cidade, em que, apesar dos possíveis impactos da verticalização, ações mitigadoras da relação formal do prédio com a rua, as integrações públicas privadas são importantes. Justificou essa importância apontando estudos de psicologia ambiental que demonstravam a relevância dessa interação entre o prédio, a calçada e os pedestres em uma altura de 36,70m. Assim, evidencia que o escritório busca o compromisso de tentar o máximo fazer com que a base nesses 36m, sejam mais harmônicos com a cidade e ressalta que isso é uma tentativa que o escritório traz com possibilidades.

Traz a deliberação favorável do COMAER, onde, podiam ir para 132m de altura, mas, que se optou por ir até 118m. Abordou a taxa de ocupação do subsolo, cujo parâmetro atual de 60% seria flexibilizado para 72,70%, mantendo a taxa de permeabilidade de 20%. Justificou que julgaram ser melhor uma eficiência de ocupação no subsolo para garantir menos impacto de construção na relação público-privada. Frisa que esta colocação é um ponto de defesa.

Apresenta uma imagem do pavimento térreo, onde se pode visualizar a rua, calçada. Esclarece que para além da calçada, haverá 9,50m, sem nenhuma divisão entre o prédio e a calçada,

onde será uma área totalmente disponível, o qual mostrará uma foto da via antes e depois. Ressalta sua fala, no que se referente a discursão dos impactos possíveis da verticalização, onde o escritório tenta trazer para esse aspecto, ações que possam mitigar esses impactos formais e essa relação com a via e com a rua, que são hoje um discursão muito presente na cidade e nas questões urbanas.

Desta forma, se tem 9,50m dessa faixa liberada, com verde, passeio. Contam com duas vagas de visitantes, que ajudam no trânsito da Avenida Bento Albuquerque, prevendo faixa de embarque e desembarque, tentando mitigar possíveis impactos dos carros parando, apesar do residencial causar pouco impacto, mas, é uma rua movimentada. Assim, as faixas de embarque e desembarque bem como as vagas de visitante, vem para tentar mitigar impactos e trazer comodidade aos proprietários.

A sra. Marina Hissa, trouxe uma imagem, onde se consegue visualizar melhor a faixa de 9 m, e apresentou uma imagem da calçada. Explicou que, como era hoje, com um tapume, e que toda a área será liberada até o nível do chão. Informou que foram eliminadas vagas de estacionamento dos sobressolos nessa parte apresentada, exatamente para tentar dar esse afastamento, ressaltando que se tratava de um equilíbrio entre o que se ganha e tentando trazer um pouco a relação do pedestre, para mitigar possíveis impactos tanto dos sobressolos quanto da verticalização.

Em seguida, apresentou rapidamente o projeto, informando que seriam três unidades por pavimento, com 32 tipos de unidades, sendo uma menor de 118 m² e outras duas de 145 m² e 147 m². Ressaltou que o térreo, como já havia mencionado, apresentava a faixa e a entrada com o hall social.

Apresenta a imagem dos sobressolos, uma perspectiva que não se consegue visualizar a toda amplitude, mas que contém toda a faixa de 9,50m, com o pé-direito triplo, livre e acesso livre aos pedestres. Por fim, mostra rapidamente a imagem da área de lazer, bem como a perspectiva da faixada e de todo o prédio. Encerrando, agradeceu, coloca que a discussão pertinente e colocou-se à disposição.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradeceu e logo em seguida, passou a palavra para o sr. Carlos Josué de Assis (AGB).

O sr. Carlos Josué de Assis (AGB) iniciou sua manifestação parabenizando a proposta apresentada e concordando com a sra. Marina Hissa, em que destacou elementos importantes a serem colocados sobre a região, caracterizada por ocupação adensada, onde deve ser verticalizada, uma vez que intensifica a cidade em áreas com urbanização consolidada, sem exacerbar uma cidade horizontalizada. Destaca que fausto Nilo 2040 traz esse discursão dos custos de uma cidade cada vez mais horizontalizada.

O conselheiro destaca que, que era necessário observar e ressaltar novamente tratar-se de uma outra outorga onerosa, conforme já havia mencionado anteriormente, mas, nesse caso, em uma área mais afastada da porção litorânea.

Acrescentou que, os documentos encaminhados para análise não correspondem exatamente ao que é apresentado nos slides, ocorrido igualmente em outras outorgas e registra a observação também para os demais. Cita que referente a isso, a primeira questão é a da cartografia, onde, quando apresentada pela sra. Marina Hissa, mostrou uma imagem ampliada que não chegava a ser um mapa, mas sim uma ampliação, com a localização do prédio. Observou que, ao analisar os documentos, normalmente constam o quarteirão, a quadra, os lotes atingidos e o endereço. Esclarece que, para o leitor ele visualiza uma foto aérea, o que exigia buscar o endereço no Google Earth e utilizar o Street View para verificar a situação do imóvel.

Destacou ser importante que, em futuras solicitações de outorga, fosse apresentada uma cartografia com a localização real, um mapa da cidade indicando onde está situado o prédio, uma vez que, embora os participantes sejam conhecedores da cidade de Fortaleza, não dominam a localização de todos os lotes.

Na sequência, afirmou que o lote apresentado foi verificado por ele por meio do Street View. Constatou, pela visão aérea não há supressão vegetal, mas há a existência de uma composição vegetal na quadra destacada em vermelho, mencionando que havia árvores no local. Assim, questionou a informação de que não haveria supressão vegetal, pois, em sua avaliação, havia árvores no terreno. Coloca que é importante que haja um documento informando sobre a supressão vegetal.

O conselheiro coloca que, a região do cocó é caracterizada por fortes manguezais, vegetação de tabuleiro, região essa que é muito devastada, por ser muito ocupada, com o índice de aproveitamento muito elevado, uma ZOC estabelecida. Informa que dessa forma há uma diminuição muito grande das áreas verdes. Assim, questiona se dentro do projeto, há algum pensamento sustentável de implantação de árvores, mencionando que não sabia se dentro do projeto havia a colocação de novas árvores no entorno do prédio e se haveria algum espaço de mais verde.

Ressaltou que cada uma dessas árvores representava muito para algumas espécies de aves e para a produção de oxigênio para a cidade. Acrescentou que, de novo, o microclima da cidade ficava cada vez mais quente e que as ilhas verdes estavam sendo cada vez mais sufocadas, registrando sua preocupação também com esse elemento. Finalizou agradecendo pela exposição.

A Sra. Marina Hissa agradeceu pelas considerações apresentadas e informou que buscaria responder no que fosse possível, ressaltando que se a SEUMA quisesse fazer considerações, igualmente pode ficar à vontade. Explicou que o empreendimento já havia sido objeto de estudo anterior por outra construtora, a qual realizou algumas supressões vegetais no terreno. Acrescentou

que, em razão disso, já se observava a ocorrência dessas supressões e que, no novo projeto, também poderiam ocorrer, principalmente em função da construção do subsolo.

Ressaltou, entretanto, que todo o trâmite seria realizado e analisado de uma forma melhor quando do alvará de construção. Cita o Código da Cidade, que nele traz exigências importantes para a questão da supressão vegetal, o que incluía o plantio compensatório, tanto por exigência na calçada havendo supressão ou não. Coloca que, que esse procedimento seria incorporado ao empreendimento como forma de mitigar os impactos inerentes à construção. Destacou que parte do terreno permaneceria natural, sem subsolo, possibilitando a implantação de árvores de maior porte e contribuindo para a permeabilidade.

Como segundo ponto, coloca que o empreendimento é da empresa Mota Machado, onde estão presentes alguns representantes, como Luana e Melina. Informa que os empreendimentos são certificados ambientais, como os de coleta de lixo, onde há vários requisitos para ter essas certificações. Não sabe ao certo, mas, que são cerca de três certificações que o empreendimento passa. Em resumo, informa que pode sim haver supressão, mas, há ações mitigadoras que são inerentes a construção e o plantio de árvore que foi comentado.

Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), manifestou-se parabenizando tanto o empreendimento quanto a apresentação realizada, ressaltando que esse era o tipo de exposição que se esperava para subsidiar a deliberação. Destacou que a apresentação foi completa, trouxe informações pertinentes sobre o empreendimento, demonstrou preocupação com os impactos e evidenciou os benefícios que seriam gerados para a cidade.

Na sequência, registrou um questionamento sobre os impactos relacionados à infraestrutura. Observou que o empreendimento se localiza em uma zona de ocupação consolidada e que o pressuposto básico dessa zona era a saturação da infraestrutura. Mencionou que, em resposta anterior ao sr. Carlos Josué de Assis (AGB), já havia sido citado que o empreendimento passava por diversas certificações. Assim, indagou se já estavam previstas ou programadas ações voltadas à mitigação ou minimização dos impactos sobre a infraestrutura daquela localidade, considerando que se tratava de uma área classificada pelo Plano Diretor como saturada em termos de infraestrutura.

A Sra. Marina Hissa respondeu ao questionamento do Sr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), afirmando que, de fato, por se tratar de uma área consolidada, os empreendimentos devem avaliar os impactos sobre a infraestrutura, considerando também o objetivo de indução de uso e ocupação do solo previsto no Plano Diretor. Esclareceu que os impactos poderiam ser analisados no que se refere ao saneamento e esgotamento, todos os empreendimentos passam pela viabilidade da CAGECE. Ressaltou que, embora se estimule o adensamento, já há a viabilidade e isso por si só já responde os aspectos técnicos.

Segundo, quanto ao sistema viário, destacou que prédios residenciais são diferentes dos polos geradores de viagem, assim, geram menor fluxo de viagens em comparação a polos geradores de tráfego, não causando impacto bruto imediato no sistema viário. Entretanto, reconheceu que ações como embarque e desembarque de veículos, inclusive duas vagas de visitante, vagas para PCD. Assim, em resumo, diz que responder nesses dois eixos os quais julga serem os principais, saneamento, esgotamento e o impacto.

Acrescentou ainda que a geração de resíduos está contemplada nas certificações ambientais do empreendimento, incluindo coleta e gestão de lixo, o que contribui para minimizar os impactos sobre a infraestrutura urbana.

A Sra. Cintia Cavalcante, coordenadora de incorporação na Mota Machado, complementou a manifestação da Sra. Marina Hissa, destacando que a preocupação com certificações ambientais é uma premissa interna da construtora. Esclareceu que os empreendimentos da Mota Machado contam com tais certificações ambientais e que já foram iniciados estudos de eficiência, voltados ao reconhecimento de projetos e construções com foco na redução do impacto ambiental.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradeceu e questionou aos membros se havia mais algum tipo de questionamento. Não havendo mais manifestações, colocou o processo em votação, solicitando aos conselheiros que concordam com o pleito que permaneçam como estão e orienta que aqueles que discordem ou desejem se abster se manifestem por meio do microfone ou da caixa de mensagem. Não havendo manifestação, declarou o processo aprovado por unanimidade.

Na sequência, apresentou o quarto ponto de pauta, referente ao processo S2024086536, de outorga onerosa de alteração de uso, cujo requerente é Moura Dubeux Engenharia S/A. Logo, passou a palavra para analista Afrânia Gadelha (CENUR).

A analista Afrânia Gadelha (CENUR) apresentou informações sobre a localização e características do terreno do empreendimento, situado na Rua Maria Tomásia, sem número definido, no bairro Aldeota. Informou que o processo foi analisado de acordo com as legislações aplicáveis aos processos anteriores, com atividade residência multifamiliar, prédio de apartamentos Classe 2, inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com sobreposição à Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS Aldeota). Especificou que a área total do terreno é de 3.920,40m².

Apresentou a tabela de parâmetros urbanísticos comparativos entre os valores legais e os propostos pelo projeto, onde o requerente pretende flexibilizar 4 parâmetros urbanísticos, sendo eles: o índice de aproveitamento, ultrapassa 2,70, sendo 1,5 acima do índice básico até o máximo, utilizando o instrumento da outorga onerosa do direito de construir, e acima do índice máximo 1,2 que

utiliza a outorga onerosa de alteração de uso; a taxa de ocupação do solo, excede 6,40% da taxa máxima; a altura da edificação, ultrapassa 14,32m, acima do limite máximo; e a área deficitária de recuos do solo, onde necessita uma área total de terreno virtual de 166,49m².

Informou que o valor da outorga para flexibilização desses quatro parâmetros, calculado pela SEINF, é de R\$ 10.621.141,74 (dez milhões, seiscentos e vinte e um mil, cento e quarenta e um reais e setenta e quatro centavos). Por fim, a analista Afrânia Gadelha (CENUR) passou a palavra para o escritório responsável pelo processo.

O sr. Eduardo Bezerra, arquiteto representante do escritório do Daniel Arruda, juntamente com a colega arquiteta Carol Viana, que também desenvolveu o projeto. Informou que o terreno se encontra na Aldeota, sobrepondo duas zonas, ZOC e ZEDUS. É um terreno com três frentes, com aproximadamente 3.900m².

O sr. Eduardo Bezerra explicou que elaborou um comparativo esquemático entre a implantação permitida pela legislação e a proposta do projeto, incluindo a rotação estratégica das torres. Destacou que, embora a legislação permitisse a construção de duas torres com três apartamentos por andar, totalizando cerca de 180 unidades, optaram por fazer torres menos adensadas, visando liberar ventilação no terreno e proporcionar fluidez espacial e conforto. Ressaltou que a posição das torres foi planejada para otimizar a ventilação, considerando que o terreno já se encontra em cota elevada em relação à beira-mar.

Apresentou cortes esquemáticos do projeto, mostrando a implantação das torres e o "pulmão" criado entre elas, onde tentou-se afastar o máximo a fim de não adensar o terreno. Apresentou um corte esquemático do projeto para ilustrar a implantação das torres. Informou que o primeiro corte apresentado é o corte do projeto, destacando que o terreno já se encontra, em nível da cidade, numa cota de aproximadamente 29 metros em relação ao nível zero da praia, sendo, portanto, um terreno alto em relação à cidade. Em seguida, indicou que o corte do meio corresponde ao corte permitido pela legislação, sem a necessidade de outorga onerosa, sendo possível construir até os 95m de altura. Ressaltou que o prédio do projeto atinge até 109m, estando, portanto, pleiteando 14m além do permitido pela legislação. Por fim, acrescentou que a comparação com o nível da Avenida Antônio Sales foi feita com o intuito de ampliar a visão do projeto, esclarecendo que esse nível representa uma das cotas mais altas da cidade, situando-se aproximadamente a 43 metros em relação ao nível 0.

Mencionou que essa explicação é para proporcionar uma melhor compreensão do que está sendo implantado no projeto. Explicou que o trabalho não se concentrou apenas em subsolos, trabalhou-se sobressolos, com a intenção de não onerar excessivamente o empreendimento, quanto o próprio impacto do subsolo. Destacou que os sobressolos receberam um tratamento em biofilia, o

que será apresentado posteriormente em imagem. Ressaltou a preocupação com o nível da calçada, considerando que esse é o primeiro olhar que o usuário terá ao acessar o empreendimento. Informou que esse nível foi todo trabalhado com jardim verde vertical, com o intuito de minimizar os possíveis impactos.

O sr. Eduardo Bezerra, apresentou uma imagem do embasamento, onde houve toda uma preocupação, não sendo apenas estética, mas, trabalhar os jardins verticais a nível do passeio, afim de minimizar os impactos. Destaca que a que a própria torre possui um design sem muitas arestas, com o objetivo de permitir que a ventilação permeie pela cidade. Informou que está sendo desenvolvido também um jardim a nível da torre, com base no conceito de biofilia, para trazer o verde não apenas ao nível do passeio, mas também ao longo de toda a fachada do empreendimento.

Em seguida, explicou que está sendo pleiteado o aumento do índice de aproveitamento de 4 para 5,2. Esclareceu que os dois recursos nortes das duas torres estão sendo considerados, enquanto os demais recursos estão sendo adequados e atendem à implantação, justamente por conta da estratégia de não adensar excessivamente o terreno. Informou ainda que está sendo pleiteada a taxa de ocupação do solo, passando de 60% para 66,40%.

Por fim, agradeceu a todos e se colocou à disposição para quaisquer questionamentos. Agradeceu também pelo rico debate proporcionado pela CPPB, ressaltando a importância desse espaço para que os arquitetos possam contribuir cada vez mais para a melhoria da cara da cidade.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) questiona se há manifestações ou questionamentos por parte dos membros do colegiado. Na sequência, passa a palavra para o sr. Carlos Josué de Assis da Associação (AGB).

O sr. Carlos Josué de Assis da Associação (AGB) iniciou sua fala pedindo desculpas por intervir novamente, mas ressaltou que o objetivo do encontro é justamente analisar os projetos, conversar sobre eles e promover o debate. Parabenizou o sr. Eduardo Bezerra. Explana que se trata de uma área que é feita no planejamento urbano. Afirmou que, quando se pensa no Plano Diretor, essa área é pensada para esse sentido mesmo. Acrescentou que se trata de uma área com duas ZONAS (ZOC e ZEDUS) juntas, considerando ser uma área que está verticalizando, para estimular essas zonas especiais que trazem uma dinâmica urbanística e socioeconômica para a região, e que ela tem esse perfil, a ZEDUS da Aldeota.

Afirmou que era esperado, observar que se trata de um terreno considerado um vazio, de acordo com a localização apresentada. Dirigiu-se novamente ao sr. Eduardo Bezerra para comentar sobre o trabalho, mencionando que já havia feito observações semelhantes anteriormente no projeto da sra. Marina Hissa, e em outro projeto anterior.

Ressaltou que, para os conselheiros, que recebem esses documentos, estes, recebem uma imagem de uma quadra, uma imagem aérea, provavelmente produzida a partir de uma aerofoto ou do maps, com esse material, é possível ver as ruas e a quadra, mas que não se tem dimensão, quando se fala de ZOC e de ZEDUS, as escalas são de zonas.

Afirmou que era importante que esses mapas fossem para os conselheiros nos documentos ampliados, e que eles viessem numa escala, inserido o empreendimento. Onde está escrita no texto, mas, o mapa é importante que ficasse ilustrativo e diz que acredita que os demais conselheiros irão compreender o que fala, pois seria mais didático e entendível sobre o impacto na cidade. Complementa exemplificando, para contar onde o empreendimento está, qual quadra, em qual porção da cidade. Frisa ser importante essa questão.

Dando prosseguimento, comentou que, ao observar os documentos, percebeu algo que também aparece em outros projetos, mas que no do sr. Eduardo consta a informação de que haverá supressão vegetal. Afirmou que se trata de uma quadra enorme, com uma área que possui muitas árvores, e que no documento foi informado que serão suprimidas 10 árvores na área construída. Acrescentou que, ao olhar a imagem aérea, não é possível ter clareza, mas que é possível observar algumas copas de árvores. Disse que não sabia quais espécies são essas, mas que provavelmente será solicitado um licenciamento, uma licença ambiental para a remoção das árvores.

Mencionou que que havia observado a fala sobre jardins suspensos. Registrou que a sra. Marina Hissa havia falado anteriormente que existe um documento na cidade que estimula o replantio de árvores. Perguntou qual seria a proposta dentro do projeto para a implantação de árvores, apenas não só jardins, mas sim de árvores em uma área muito concretada.

Observou que se trata de uma área com baixa permeabilidade do solo, destacando que, em que chove muito em Fortaleza em determinados períodos do ano, a baixa permeabilidade somada à grande presença de concreto aumenta a incidência solar. Apontou que essa condição eleva a questão do albedo, e que a presença de árvores ameniza significativamente o morar naquela região. Finalizou sua fala reforçando essas questões dentro do projeto, perguntando sobre a ideia de implantar árvores além do jardim, e parabenizou pela apresentação, agradecendo em seguida.

Para que o sr. Eduardo Bezerra possa responder a todos os questionários de uma vez, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), passa a palavra para o sr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), que iniciou sua fala parabenizando pelo empreendimento e pela apresentação. Informou que queria fazer o mesmo questionamento que havia feito na apresentação anterior sobre a existência de ações para mitigação ou minimização de impactos da infraestrutura.

Recordou que já havia sido apresentado pela SEUMA que o empreendimento estava em uma ZOC e na ZEDUS. Onde a ZOC possui a questão da saturação da infraestrutura, enquanto a ZEDUS

por outro lado, estimulava uma ocupação, mas uma ocupação baseada na sustentabilidade. Solicitou, então, esclarecimentos sobre a existência de relações previstas ou programadas para o empreendimento em relação à sustentabilidade e à mitigação de impactos na infraestrutura.

O sr. Eduardo Bezerra retoma sua fala para responder os questionamentos, agradece pelo feedback e logo afirma que as apresentações precisam ter o retorno dos presentes, pois, como arquitetos, elaboram uma apresentação técnica e necessitavam desse retorno para melhorar e proporcionar o entendimento. Ressaltou que as apresentações na CPPD eram sempre muito sucintas e que, por causa do tempo, deixavam de abordar vários pontos. Informou que, nas próximas apresentações, pretendiam ampliar a localização do terreno, considerando isso muito importante para melhorar a compreensão.

Esclareceu que, sobre as árvores, estava sendo elaborado todo um projeto detalhado e cuidadoso de paisagismo. Destacou que a Rua Maria Tomás é uma rua muito bucólica e que possui a característica das árvores nas calçadas, afirmando que não se queria perder isso. Informou que tanto no passeio como no pavimento de lazer haverá espécies maiores e menores, ressaltando que a ideia era realmente fazer um prédio que acrescente à cidade com essa vegetação. Acrescentou que isso vem sendo uma marca dos projetos desenvolvidos, buscando cada vez mais permitir a permeabilidade. Explicou que, na implantação do projeto, atrás das torres, há uma marcação em “X” representando os vazios dos pavimentos de estacionamentos, que vão até o solo permeável, então afirma que houve a preocupação.

Em relação à sustentabilidade e ao impacto na cidade, afirmou que todos os projetos precisavam considerar esse aspecto. Ressaltou que esse era um processo presente no desenvolvimento, e que o projeto já nasce com várias características sustentáveis, como a própria biofilia, tanto nos pavimentos, no sobressolo, como na torre. Informou ainda que existia todo um projeto de irrigação das fachadas verdes.

Destacou que o projeto precisa ser elaborado com muito cuidado e que, ao longo do desenvolvimento do projeto executivo, outras diretrizes e profissionais vão sendo agregados para minimizar os impactos. Ressaltou que havia a preocupação em impactar muito pouco o solo e explicou que poderiam ter sido feitos cinco ou seis pavimentos de subsolo, mas que, apesar da cota mais alta do terreno, houve essa preocupação com o impacto na parte inferior da cidade, elevando os pavimentos do estacionamento.

Esclarece que os próprios projetos de arquitetura tinham a preocupação com os materiais empregados, buscando utilizar aqueles de menores impactos. Ressaltou que a legislação arquitetônica atual procurava atender a essa minimização e, ao mesmo tempo, aos custos do empreendimento e às exigências de permeabilização. Sabe-se que essas estratégias precisavam ser muito bem elaboradas

e que a conta precisa fechar e fazer um empreendimento belo. Acrescentou que acredita que a beleza também é um fator importante para a visão da cidade e que, por isso, o projeto foi trabalhado tanto em sua estética quanto na aerodinâmica do prédio, visando ao conforto ambiental foi trabalhado.

Para finalizar coloca que ao longo do projeto e do seu desenvolvimento, acredita que outras estratégias vão sendo acrescentadas.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece e pergunta se há mais algum questionamento a ser realizado, bem como se a resposta foi satisfatória aos conselheiros que se manifestaram. O sr. Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) da resposta positiva.

O sr. Carlos Josué de Assis da Associação (AGB), responde que sim e relata que, enquanto era feita a fala sobre a presença das árvores, acessou o street view e verificou a Rua Maria Tomás, confirmando que havia árvores grandes e antigas no terreno. Ressaltou que a supressão dessas árvores gera um impacto significativo e que a substituição por algo que amenize esse impacto é importante.

Comentou ainda que, embora a sra. Marina Hissa não tivesse respondido, o sr. Eduardo Bezerra trouxe a reflexão sobre a questão da cartografia. Afirmou que, quando se falava em ZOC e em zonas, trabalhava-se em uma escala maior, e não apenas em uma quadra. Destacou, por fim, a importância de preparar uma cartografia nas exposições que ilustre a localização dos empreendimentos.

Afirmou que, o empreendimento pelo empreendimento quando se vê apenas pela quadra, reduz o entendimento de como ele está inserido em uma cidade e em suas zonas, principalmente neste caso onde há duas ZONAS de interesse, destacando sua importância. Finalizou agradecendo. Em seguida, o sr. Eduardo Bezerra agradece.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) coloca o processo em votação, solicitando aos conselheiros que concordam com o pleito que permaneçam como estão e orienta que aqueles que discordem ou desejem se abster se manifestem por meio do microfone ou da caixa de mensagem. Não havendo manifestação, declarou o processo aprovado por unanimidade. Na sequência pergunta à Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) se já há a condição de realizar os informes referentes às deliberações da presente reunião.

Em resposta positiva a mesma informa os pontos que constarão em ata, são os que segue:

1. Aprovação da Ata da 176ª Reunião Extraordinária da CPPD: Aprovada por unanimidade;
2. Processo Nº S2024089952 referente a flexibilização de parâmetros (Índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, Altura da edificação, recuos do solo): aprovado com dois votos contrários da AGB e FBF, bem como voto favorável com ressalvas da PGM, onde as ressalvas são que o projeto deverá ser submetido novamente a SECULTFOR e que o novo termo de compromisso



só poderá ser firmado após a anulação do anterior; manifestações dos representantes da AGB e PGM.

3. Processo N° S2024090386 referente a flexibilização de parâmetros (Índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação, recuos do subsolo): aprovado por unanimidade; manifestações dos representantes da AGB e PGM.

4. Processo N° S2024086536 referente a flexibilização de parâmetros (Índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, altura da edificação, recuos do solo): aprovado por unanimidade; manifestações dos representantes da AGB e PGM.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradece e afirmou que a questão da ata havia ficado clara para todos. Registrou seu agradecimento pelo foco no debate e ressaltou que SEUMA tinha como função promover esse debate, para que, juntos, pudessem contribuir para tornar Fortaleza uma cidade mais organizada e gentil em termos urbanos. Agradeceu a todos, parabenizou os requerentes cujos processos haviam sido aprovados e desejou bom dia a todos.

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

Fortaleza, 30 de julho 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 VH8Z14FM

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4629366 e código VH8Z14FM

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

ASSINADO POR: