



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 178ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 27/08/2025

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	FERNANDA MARIA DIÓGENES DE MENEZES OLIVEIRA	ACC	ANTONIO JOSÉ GOMES COSTA
SDE	MARIA VALGLENIA RODRIGUES SILVA	ACEC	AUSENTE
SEFIN	JORGE GOMES BATISTA	AGB	AUSENTE
SEINF	AUSENTE	CDL	OSWALDO REBELO VIEIRA
SEUMA	MÁRCIO EUGÊNIO GOMES CAMPOS	CMF	AUSENTE
IPPLAN	AUSENTE	CREA	AUSENTE
HABITAFOR	JONAS DEZIDORO DA SILVA FILHO	DETRAN	MAGHALY ALACY PINHEIRO DANTAS
GABPREF	FRANCISCO JARES FREIRE	FBFF	JOSÉ IVAN DA SILVA
ETUFOR	AUSENTE	IAB	EMILIANO LUIZ DE OLIVEIRA NETO
SCSP	AUSENTE	SINDIONIBUS	AUSENTE
AGEFIS	JOSÉ NEUVANI DE VASCONCELOS JÚNIOR	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 Queiroz (CENUR/COURB);

Marina Hissa (Representante do Processo N° S2024090348).

Demais Participantes: Afrânia Gadelha; Ananda Queiroz; Asbea CE; Avila Almeida; Barbara Dedê; Bruna Moreno; Dalyson Pinto; Dicélio Souza; Evelyn Timbó; Fernanda Frota; Gabriel Giarola; Karynne Soares; Manoela Bernardino; Maria Souza; Marley Oliveira; Nasser Hissa; Renata Ximenes; Shirley

Gonçalves; Thais Costa; Thais de Alencar; Thiago Damasceno; Victor Freire; Virna Rabelo; Vitória Fiuza; Yuri Milhomens.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 177ª Reunião Ordinária da CPPD;
2. Processo Nº S2024090348 – SEUMA – Colmeia Vigésima Terceira Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA – 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 178ª 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 177ª Reunião Ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2024090348 – SEUMA – Requerente: Colmeia Vigésima Terceira Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA – 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 177ª reunião ordinária 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 177ª Reunião Ordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

Dando prosseguimento ao segundo ponto de pauta, referente ao processo nº S2024090348, cujo requerente é Colmeia Vigésima Terceira Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, convida a gerente Ananda Queiroz, da Célula de Negócios Urbanos (CENUR), para realizar a explanação sobre o pleito.

Ananda Queiroz (CENUR) cumprimenta a todos, se apresenta como gerente da Célula de Negócios Urbanos (CENUR) e, antes de iniciar a apresentação, questiona se o arquiteto responsável pelo empreendimento está presente. Após resposta positiva, prossegue com a exposição técnica referente ao pleito, cujo empreendimento está localizado na Rua Maria Tomásia, nº 1272, no bairro Aldeota.

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, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 236/2017) e as leis complementares que regem o instrumento urbanístico de outorga onerosa, nº 0333/2022 e nº 343/2022.

Esclarece que o empreendimento se trata de uma edificação com atividade de uso residencial multifamiliar, prédio de apartamentos, e está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e em sobreposição a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômico (ZEDUS) Varjota.

Informa a área total do terreno, a qual corresponde a 1.558,88 m². Logo, apresenta os parâmetros urbanísticos a serem outorgados, que são: Índice de aproveitamento que ultrapassa 1,54, sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela outorga onerosa do direito de construir e 0,04 acima do IA máximo pela outorga onerosa de alteração de uso; Taxa de ocupação do subsolo que ultrapassa 4,99% da taxa de ocupação do subsolo máxima e Altura da edificação que ultrapassa 4,96 m da altura máxima.

Coloca que os demais parâmetros urbanísticos estão adequados. Para concluir, informa o valor da outorga calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) para a flexibilização desses parâmetros, correspondendo em R\$ 1.725.412,98 (um milhão, setecentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e doze reais e noventa e oito centavos). Ao concluir, passou a palavra aos responsáveis por realizar a defesa do pleito.

O Sr. Francisco Hissa inicia sua fala cumprimentando a todos, se apresenta juntamente com a arquiteta Marina Hissa, sócia do escritório, representando a construtora Colmeia e estão como autores do projeto em análise. Informa que a Sra. Marina Hissa fará a apresentação referente ao projeto proposto.

Marina Hissa dá início à explanação apresentando a localização geral do empreendimento, situado na Rua Maria Tomásia, destacando a área indicada em retângulo vermelho. Antes de prosseguir, menciona que, conforme apresentado anteriormente pela SEUMA, a flexibilização dos parâmetros não ultrapassa 5%, justifica que, devido à pequena margem de flexibilização solicitada a apresentação seria mais simples que outras já realizadas.

Explica que o terreno está localizado em área com ampla infraestrutura, próximo a equipamentos de serviços e comércio, e a uma quadra da Avenida Santos Dumont. Apresenta a localização e o zoneamento, destacando que se trata de uma Zona Especial de Desenvolvimento Urbanístico e Socioeconômico (ZEDUS), conforme definição legal, destinada a intensificar atividades sociais e econômicas, respeitando as diversidades locais e os princípios de sustentabilidade. Afirma que esta zona é adequada ao uso do instrumento.



Traz justificativas para os parâmetros apresentados, ressaltando que, normalmente, o escritório defende cada item, mas neste caso, como a flexibilização é pequena, a exposição será mais concisa. Com relação ao Índice de aproveitamento: passou para 4,04, explica que a ZEDUS, permite 4, por isso, o que está sendo ultrapasso é 0,04. Destaca que, de 2,5 a 4,00 é pela a outorga do direito de construir, assim, não precisaria estar na CPPD, estando pelos 0,04, onde esse acréscimo foi um desejo e à necessidade da construtora Colmeia.

Ressalta, entretanto, que o parâmetro mais importante para a viabilidade do empreendimento foi a taxa de ocupação do subsolo. Informa que o projeto não possui sobressolo, portanto não haverá estacionamentos acima. Embora a execução de subsolo seja mais onerosa, devido à formatação do terreno não era tecnicamente viável construir sobressolo. Assim, tornou-se necessário um acréscimo de aproximadamente 5% na taxa de ocupação do subsolo, respeitando integralmente as características do terreno.

Com relação à altura da edificação, houve o aumento de cerca de 5 m acima da altura permitida pela ZEDUS (95 m), necessário para adequações no pé-direito das áreas de lazer e melhorias na qualidade do projeto da edificação.

Explica que já havia abordado o índice de aproveitamento e a taxa de ocupação, ressaltando que essas alterações visam melhorar a eficiência do projeto. Em relação à altura da edificação, menciona que esta também está relacionada às normas vigentes. Destaca que, alguns anos atrás, utilizava-se um pé-direito de 2,88m, enquanto atualmente é necessário adotar cerca de 3,06 m. Embora pareça uma diferença pequena, quando multiplicada pelos pavimentos, aumenta a necessidade de gabaritos maiores na edificação de forma geral. Ressalta que essa mudança decorre de normas de desempenho e normas técnicas relativamente recentes, que vêm exigindo maiores alturas em cada pavimento.

Apresenta deliberação favorável do COMAER, de março de 2025, que autoriza o projeto a atingir até 110 m de altura, conforme se consegue visualizar no slide apresentado.

Mostra a planta do empreendimento, composto por quatro apartamentos por andar, variando de 65 a 76 m², totalizando 112 unidades. Exibe perspectiva preliminar para ilustrar a volumetria e a inserção do edifício na paisagem, ressaltando que ainda se trata de uma preliminar.

Finaliza agradecendo a atenção, destacando que esta foi uma das apresentações mais concisas devido às características do empreendimento, e coloca-se à disposição para eventuais esclarecimentos.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece a apresentação e questiona se há manifestações ou questionamentos por parte dos membros do colegiado, não havendo, 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 177ª Reunião Ordinária da CPPD: Aprovada por unanimidade;
2. Processo Nº S2024090348 do requerente Colmeia Vigésima Terceira Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, referente a flexibilização de parâmetros (Índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, Altura da edificação): aprovado por unanimidade.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradeceu a todos, parabenizou o requerente cujo processo foi aprovado e desejou bom dia a todos.

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

Fortaleza, 27 de agosto 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 MHWJ7S4

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4691378 e código MHWJ7S4

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

ASSINADO POR: