



## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

### ATA DA 179ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CPPD

**DATA: 15/09/2025**

**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	AUSENTE
SDE	AUSENTE	ACEC	AUSENTE
SEFIN	JORGE GOMES BATISTA	AGB	AUSENTE
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	AUSENTE	FBFF	JOSÉ IVAN DA SILVA
ETUFOR	VINICIUS SIDOU LEMOS	IAB	EMILIANO LUIZ DE OLIVEIRA NETO
SCSP	AUSENTE	SINDIONIBUS	JOSÉ SÁ ROCHA JÚNIOR
AGEFIS	JOSÉ NEUVANI DE VASCONCELOS JÚNIOR	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:

Raul Tavares (CENOR/COURB);

Ananda Queiroz (CENUR/COURB);

Elton Timbó (Representante do Processo N° S2025097673);

Raimundo (Representante do Processo N° S2022030370);

Companhia de Arquitetura (Oswaldo, César, Camila e Fernanda) - (Representante do Processo N° S2022030370).



**Demais Participantes:** Afrânia Gadelha; Ananda Queiroz; Avila Almeida; Barbara Dedê; Bruno Montenegro; Cia de Arquitetura; Evelyn Timbó; Fernanda Frota; Gabriel Giarola; Ísis Marinho; Karynne Soares; Letícia Libério; Luiz Otavio; Marcos Henrique; Natalia Matos; Rafael Cavalcante; Raul Tavares; RHQ Consultoria; Shirley Gonçalves; Thais Costa; Thais de Alencar; Vania Dias; Virna Rabelo; Yuri Milhomens.

#### **PAUTAS:**

1. Aprovação da Ata da 178ª Reunião Ordinária da CPPD;
2. Processo Nº S2025097673 – SEUMA – Universidade Federal do Ceará – Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial.
3. Processo Nº S2022030370 – SEUMA – Mauricio Jose Costa Salles – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
4. Processo Nº S2024090796 – 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 179ª Reunião Extraordinária 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 178ª Reunião Ordinária da CPPD;
2. Processo Nº S2025097673 – SEUMA – Universidade Federal do Ceará – Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial.
3. Processo Nº S2022030370 – SEUMA – Mauricio Jose Costa Salles – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
4. Processo Nº S2024090796 – SEUMA – Moura Dubeux Engenharia S/A – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU).

Com relação à primeira pauta, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB) informa que a minuta da ata da 178ª 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 178ª Reunião Ordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

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.

Dando prosseguimento ao segundo ponto de pauta, referente ao Processo nº S2025097673, cujo requerente é a Universidade Federal do Ceará, sobre Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, o Coordenador convida o gerente Raul Tavares, da Célula de Normatização (CENOR), para realizar a explanação.

Raul Tavares (CENOR) cumprimenta a todos, apresenta-se como gerente da Célula de Normatização – CENOR e, antes de iniciar sua exposição, questiona se o arquiteto responsável pelo empreendimento encontra-se presente. Após a resposta positiva, dá prosseguimento, informando que serão tratadas inicialmente as caracterizações referentes ao projeto.

Em seguida, esclarece que o imóvel em análise está localizado na Rua dos Tabajaras, nº 11, no bairro Praia de Iracema, inserido, conforme o Plano Diretor Participativo – PDP (Lei Complementar nº 062/2009), em Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) e Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO). Ressalta que o imóvel é composto por três matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, totalizando uma área de 14.900 m². Informa ainda que a atividade proposta, correspondente à implantação de campus da Universidade Federal do Ceará – UFC, está em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017), enquadrando-se na atividade de Educação Superior (Graduação e Pós-graduação), definida como Projeto Especial.

Na sequência, recorda que o mesmo imóvel havia sido anteriormente analisado por esta Secretaria, quando se discutia o projeto do equipamento denominado Acquário do Ceará, anunciado em 2009/2010. Destaca que, em 2014, durante a 59ª Reunião da CPPD, realizada em 9 de abril, o imóvel foi objeto de deliberação e os parâmetros urbanísticos pleiteados à época foram aprovados por unanimidade pela Comissão.

O gerente ressalta a importância de relembrar tais parâmetros, uma vez que o novo equipamento proposto parte das condições aprovadas anteriormente, sendo agora pleiteados novos ajustes, considerando a adequação de uso e o aproveitamento da estrutura existente, com algumas variações. Por fim, procede à leitura dos parâmetros aprovados em 2014 para o Acquário do Ceará: índice de aproveitamento de 1,3; taxa de permeabilidade de 21%; taxa de ocupação do solo de 29%; taxa de ocupação de subsolo de 30%; altura máxima da edificação de 26,92 metros; e recuos definidos em 10 metros para frentes, laterais e fundos.

Referente à reconversão de uso proposta pela Universidade Federal do Ceará, o gerente Raul Tavares (CENOR) informa que foi apresentado, nos autos do processo, o Termo de Doação de Edificações e Benfeitorias nº 01/2024, publicado em 3 de maio de 2024 no Diário Oficial do Estado,

estabelecendo a doação do imóvel novamente à SPU, com fins específicos e exclusivos para a implantação do Campus da UFC Praia de Iracema.

Esclarece que, ao longo da instrução processual, também foi apresentada a Declaração da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, atestando o reconhecimento de interesse social do equipamento proposto pela Universidade.

Enfatiza que o imóvel encontra-se integralmente inserido em Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2), a qual é caracterizada, nos termos da legislação vigente, como uma das zonas de maior restrição do município, impondo taxa de permeabilidade de 100% e demais parâmetros de ocupação em 0%. Ressalta, contudo, as exceções previstas em lei, que permitem a implantação de equipamentos e atividades quando caracterizados como de utilidade pública ou interesse social, conforme dispõe o artigo 106 da Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS), em consonância com o artigo 8º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal).

Dessa forma, considerando a declaração emitida pela SPU, que atesta o interesse social do equipamento, a proposta mostra-se juridicamente adequada aos critérios da legislação. A Secretaria, portanto, entende como favorável a implantação do novo Campus, destacando que o projeto partirá de adaptações da estrutura existente – remanescente da obra do Acquário do Ceará, inacabada desde 2017 – em conformidade com as necessidades do Campus Iracema.

Ressalta, ainda, que a Universidade busca realizar um retrofit a partir do aproveitamento do esqueleto estrutural já edificado, visando à adequação de uso, requalificação do entorno e dinamização urbana da área.

Na sequência, apresenta imagem da implantação e informa o envio, em anexo ao relatório, das pranchas do Projeto Arquitetônico. Reforça, por fim, que a atividade proposta encontra-se enquadrada, de acordo com a Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, como Educação Superior (Graduação e Pós-graduação), código 80.33.00, do grupo Serviços e subgrupo Serviços de Educação – SE, classificada como Projeto Especial – Classe 2 PE-EIV, conforme Tabela 5.11 do Anexo 5.

Dando início à apresentação dos pleitos referentes ao equipamento em análise, o gerente Raul Tavares (CENOR) aborda a definição dos parâmetros urbanísticos de ocupação, com base no projeto arquitetônico apresentado.

Esclarece que a análise foi realizada por esta SEUMA com fundamento no artigo 179 da Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS), o qual determina que atividades classificadas como Projeto Especial, por demandarem estudos específicos ou por não estarem plenamente regulamentadas na legislação vigente, devem ser submetidas à apreciação da Comissão.

Informa que, em razão dessa exigência, foi elaborado relatório de estudo específico, o qual foi encaminhado à Comissão. A partir dessa análise, são apresentados os parâmetros urbanísticos de ocupação solicitados para o Campus UFC Praia de Iracema.

Destaca que foi elaborado um quadro comparativo entre os parâmetros vigentes da ZPA 2, os parâmetros aprovados em 2014 para o Acquário do Ceará e os parâmetros propostos para o novo campus.

O equipamento proposto apresenta os seguintes parâmetros de ocupação: Taxa de permeabilidade: 23,73%; Taxa de ocupação do solo: 38,72%; Taxa de ocupação do subsolo: 34,38%; Índice de aproveitamento: 1,49; Altura máxima da edificação: 23,90 metros. Ressalta que, quanto à altura máxima, deve constar em ata a retificação do parâmetro, uma vez que no relatório encaminhado anteriormente constava a medida de 20,90 metros, mas após nova medição *in loco*, apresentada pelo requerente, verificou-se divergência de 3 metros, sendo corrigido o valor para 23,90 metros.

Quanto aos recuos mínimos, permanecem aqueles já estabelecidos na análise do Acquário do Ceará: 10 metros para frente, laterais e fundos. Destaca que tais parâmetros urbanísticos serão submetidos à apreciação e deliberação da Comissão ao final da apresentação.

No que se refere ao número mínimo de vagas de estacionamento, informa que, por se tratar de Projeto Especial, a legislação determina que a definição se dê a partir de estudo específico. Considerando a localização do imóvel, a natureza pública do equipamento e o perfil dos usuários, propõe-se que o número mínimo de vagas seja definido por meio de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito – RIST, a ser elaborado, apreciado e aprovado junto à Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania – AMC, e apresentado posteriormente no momento do licenciamento da construção.

Acrescenta, ainda, que a apresentação de slide referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV não constitui pleito, mas sim cumprimento de exigência legal, uma vez que a atividade é caracterizada como Projeto Especial – EIV (PE-EIV). Assim, a legislação determina que o requerente apresente o estudo, que deverá ser analisado pela SEUMA e submetido novamente à apreciação e aprovação da Comissão, ficando condicionada a emissão do Alvará de Construção à aprovação do referido estudo.

Por fim, destaca que a requerente já possui processo em tramitação referente ao EIV, o qual será oportunamente submetido à análise desta Comissão.

Antes da deliberação dos pontos expostos, Raul Tavares finaliza convidando o representante da requerente, Universidade Federal do Ceará (UFC), para proceder à apresentação institucional do empreendimento.

O arquiteto e urbanista Elton Timbó, responsável técnico pelo processo e sócio da empresa *Architectus*, iniciou sua explanação informando que, em parceria com a Construtora Porto, sua equipe foi vencedora da concorrência pública para o desenvolvimento dos projetos básicos, executivos e da construção do novo edifício destinado ao Instituto de Ciências do Mar – Labomar e ao Centro Tecnológico de Ciências Naturais – CTCN, da Universidade Federal do Ceará. Ressaltou que já havia



um anteprojeto elaborado pelo corpo técnico da própria UFC e que, a partir desse material, foi desenvolvido o projeto legal ora submetido à apreciação da SEUMA.

O arquiteto agradeceu a apresentação clara e objetiva feita anteriormente pelo gerente Raul Tavares (CENOR/SEUMA), destacando que o comparativo realizado entre os parâmetros do antigo Acquário do Ceará e os agora propostos para o Campus Iracema foi fundamental para contextualizar a reconversão de uso. Explicou que o novo edifício será destinado a abrigar dois programas complementares: o Labomar, voltado a ensino, pesquisa e administração, e o CTCN, direcionado à divulgação científica, com exposições e atividades imersivas voltadas à sociedade.

Esclareceu que a proposta arquitetônica parte do aproveitamento da estrutura inacabada do antigo Acquário do Ceará, mantida em grande parte, com poucas demolições concentradas nos antigos tanques destinados à fauna marinha, áreas estas sem pertinência para o novo programa. Pontuou que algumas ampliações foram previstas em setores centrais e em lajes específicas, a fim de adequar os espaços à nova função acadêmica e de pesquisa.

Apresentando as características do projeto, informou que a intervenção envolve uma área total aproximada de 14.690 m<sup>2</sup>, distribuída em três matrículas contíguas, com dimensões médias de 208 metros de extensão por 25 metros de largura. Explicou detalhadamente a divisão dos espaços:

- Subsolo: abrigará o CTCN, com salas de exposição, espaço imersivo, auditório, estúdios, área de corte a laser, setor administrativo do centro e depósitos/almojarifado, além de laje técnica do Labomar.
- Pavimento térreo: concebido como espaço público e permeável, permitirá o atravessamento entre a Rua Tabajaras e o calçadão da Praia de Iracema. Abrigará recepção, restaurante universitário, biblioteca aberta à comunidade e vestiários voltados a pesquisadores que chegam diretamente do mar.
- Primeiro e segundo pavimentos: destinados principalmente a laboratórios de nível 1 (sem manipulação de patógenos), salas de aula, auditórios, setores administrativos e gabinetes de pesquisadores.
- Terraço: projetado como praça-jardim, comportará áreas para eventos e confraternizações, banheiros de apoio e instalações técnicas como centrais de climatização, energia e placas solares.

Ao apresentar as plantas e cortes do edifício, o arquiteto destacou a diferenciação entre a estrutura existente (em tom pêssego) e os acréscimos propostos (em azul). Ressaltou a ampliação das lajes centrais para viabilizar o auditório no subsolo e os ajustes necessários nas áreas superiores, ocupando o espaço originalmente previsto para o tanque de tubarões.

Destacou ainda o estacionamento semienterrado, cuja cobertura funcionará como praça cívica de uso público, projetada para múltiplas atividades, como refeições de grau e eventos



acadêmicos. Mencionou também os anexos técnicos (central de resíduos, casa de gases, rotas de fuga, escadas de emergência e três grupos de elevadores), enfatizando a observância das normas de acessibilidade e de segurança contra incêndio e pânico.

Para complementar, apresentou imagens ilustrativas das fachadas e acessos: vista para o mar, acesso pelo calçadão, praça sobre o estacionamento, acesso pela Rua Tabajaras e hall de entrada, incluindo simulações de integração visual com a Ponte dos Ingleses. Ressaltou que a proposta preserva a identidade arquitetônica do antigo aquário, mas adapta-se plenamente às novas demandas acadêmicas, científicas e administrativas da UFC.

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.

Dando prosseguimento ao terceiro ponto de pauta, referente ao processo nº S2022030370, cujo requerente é Mauricio Jose Costa Salles, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, convida a analista Afrânia Gadelha, da Célula de Negócios Urbanos (CENUR), para realizar a explanação sobre o processo.

Afrânia Gadelha (CENUR) cumprimenta a todos, se apresenta como analista da Célula de Negócios Urbanos (CENUR), prossegue com a exposição técnica referente ao pleito, cujo empreendimento está localizado na Rua da Paz, nº 89, no bairro Mucuripe.

Destaca que a análise do processo, bem como o próximo que será explanado, 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 3 atividades, sendo: atividade de uso residencial multifamiliar (unidades compactas); atividade residencial multifamiliar (prédio de apartamentos) e hotel residência. Esclarece que o terreno está inserido em uma Zona de Orla – Trecho IV (ZO IV), possui uma área total do terreno de 901,16 m<sup>2</sup> e área construída computável de 6.832,88m<sup>2</sup>.

Apresenta os parâmetros urbanísticos estabelecidos e os propostos pelo requerente os quais são: Índice de Aproveitamento que ultrapassa 4,58 do índice básico, sendo 1,00 do IA básico até o IA máximo, pela OODC, e 3,58 acima do IA máximo, pela OOAU; Altura da edificação que ultrapassa 24,71 m da altura máxima; recuos do solo, necessitando uma área de terreno virtual de 1.112,18m<sup>2</sup>



Informa que os demais parâmetros urbanísticos estão de acordo com a legislação vigente. Acrescenta que o valor da outorga onerosa calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) para a flexibilização dos 03 parâmetros mencionados corresponde a R\$ 10.389.594,43 (dez milhões, trezentos e oitenta e nove mil, quinhentos e noventa e quatro reais e quarenta e três centavos).

Apresenta a linha do tempo do processo em questão, destacando que este já havia sido aprovado na Reunião Ordinária nº 167, realizada em 01 de novembro de 2024, ocasião em que foi calculado o valor da outorga para os mesmos parâmetros mencionados em R\$ 8.627.413,030 (oito milhões, seiscentos e vinte e sete mil, quatrocentos e treze reais e trinta centavos).

Relata que a aprovação da ata da 167ª Reunião Ordinária da CPPD foi aprovada na 168ª Extraordinária da CPPD em 11 de novembro de 2024. Explica que a legislação da outorga onerosa, lei complementar nº 333/2022 no art. 19, coloca que, após a aprovação da ata da CPPD, o processo precisaria ter a celebração do termo de compromisso no prazo estipulado de 60 dias corridos.

Esclarece que, em razão do requerente ter conseguido benefício fiscal para ter o desconto da outorga em nome de uma empresa e, posteriormente, em nome de outra empresa, referente à proprietária do terreno, foi solicitado prazo de sobrestamento em 02 de maio de 2025 que ultrapassou o prazo da celebração do Termo de Compromisso.

Acrescenta que, em conformidade com o art. 19 da lei complementar, implica na caducidade da outorga, por isso, foi realizado o novo cálculo da outorga, resultando no valor de R\$ 10.389.594,43 (dez milhões, trezentos e oitenta e nove mil, quinhentos e noventa e quatro reais e quarenta e três centavos).

Por fim, informa que o processo está sendo submetido novamente à reunião para apreciação. Em seguida, passa a palavra para o arquiteto responsável pela defesa do pleito.

O arquiteto Raimundo, do escritório Marcelo Franco Arquitetos, responsável pelo projeto apresentado, inicia cumprimentando a todos e agradecendo pela apresentação já realizada, destacando que muitos pontos do processo de outorga foram esclarecidos. Ressalta que não houve mudança naquilo que vinha sendo trabalhado dentro do prazo mencionado e informa que fará novamente a apresentação do projeto.

Explica que se trata de uma edificação de uso misto, composta por residenciais compactos e um hotel na mesma edificação, dividindo o mesmo prédio, porém com fluxos verticais separados através de elevadores e escadas. Informa que nos andares inferiores há a parte de vagas, áreas de solo e subsolos, além de um pavimento de lazer e serviços, seguido por pavimentos destinados a apartamentos compactos. Acrescenta que existe um pavimento de transição e, nos últimos pavimentos, está localizado o hotel.

Esclarece que a ideia é que os serviços de hotelaria possam ser compartilhados com os apartamentos compactos, permitindo que, em casos de lotação do hotel, especialmente em alta



estação, esses apartamentos possam ser utilizados como extensão da hotelaria. Ressalta que este é um modelo já consolidado em outros países e estados, nos quais edificações de uso misto com hotelaria e residenciais compartilham serviços.

O arquiteto Raimundo esclarece que a ideia do hotel é suprir a demanda de hotelaria naquela região, onde existem muitos hotéis que carecem de uma estrutura mais atual. Ressalta que os hotéis da área estão envelhecendo e alguns migrando para outras regiões da cidade, sendo, portanto, objetivo do projeto suprir essa necessidade específica da região. Informa que o empreendimento está localizado próximo à Beira-Mar, conforme já apresentado em mapa.

Acrescenta que a região vem perdendo muitos hotéis, embora seja um ponto turístico importante da cidade. Afirma acreditar que, além da questão da hotelaria, haverá também uma geração de empregos significativa, uma vez que, com a saída dos hotéis da Beira-Mar, ocorre igualmente uma carência de mão de obra nessa área.

Destaca que a proposta é implantar uma hotelaria de alto padrão, que a cidade carece, evitando que os turistas migrem para praias com hotéis mais recentes e sofisticados, deixando de se hospedar em Fortaleza. Reforça que a ideia do projeto é justamente essa: oferecer uma hotelaria de alto padrão agregada a apartamentos compactos que sejam atrativos.

Afirma que se trata de uma hotelaria realmente de alto nível que se pretende implantar. Além disso, destaca que haverá toda a parte de serviços para dar suporte tanto aos apartamentos compactos quanto à hotelaria, estando tudo concentrado no mesmo prédio. Ressalta que essa é a ideia central do projeto.

Posterior, exhibe a ideia de volumetria da edificação, com uma perspectiva que mostra mais ou menos como será a edificação. Esclarece que, conforme já mencionado, os primeiros pavimentos destinam-se a apartamentos compactos que poderão ser utilizados pela hotelaria, e os últimos pavimentos correspondem a apartamentos de hotel. Reforça que a ideia é que os apartamentos compactos sejam usados pelo hotel, contando com os serviços de hotelaria.

Apresenta o estabelecimento com paralelos de edificações já existentes em outros estados, demonstrando como ocorre esse modelo de uso misto, no qual o hotel funciona como atividade comercial e os apartamentos compactos são integrados à hotelaria. Estabelece um paralelo com algumas edificações que já existem em outros estados, as quais demonstram como ocorre esse modelo de uso do hotel como atividade comercial, agregado aos apartamentos que também serão utilizados pela hotelaria.

O arquiteto Raimundo apresenta uma implantação esquemática da ocupação do hotel no terreno, demonstrando as áreas permeáveis e a questão do acesso pela Rua da Paz. Explica que a área em cinza corresponde à projeção do prédio, indicando como ele se comporta dentro do terreno,

inclusive para mostrar a ideia de atendimento aos recuos mínimos para o uso de hotelaria, ressaltando que o uso é mais restrito do que o do uso residencial.

Acrescenta que a questão do terreno virtual é objeto de outorga, sendo necessária para adequar os acréscimos verticais exigidos pela legislação para esse tipo de edificação. Em seguida, apresenta corte esquemático mais detalhado, mostrando exatamente os usos do prédio, reforçando que a ideia é ter o hotel no topo, mas que todo o prédio disponha de serviços que possam ser utilizados tanto pelo hotel quanto pelos apartamentos compactos.

Apresenta uma tabela com os índices comparativos da Zona de Orla IV, que é a zona ocupada pelo projeto, cujo a analista Afrânia Gadelha (CENUR) já havia apresentado. Cita os parâmetros que estão sendo pleiteados, destacando o índice de aproveitamento, a altura máxima da edificação, que ultrapassa 24,71 metros, e a necessidade de aproximadamente 1.100 metros de área de terreno virtual, necessários para atender aos recuos mínimos estabelecidos pela legislação.

Finaliza a apresentação, reforçando que se trata de uma apresentação sucinta, apenas para mostrar o conceito do projeto e o que vem sendo desenvolvido até o momento. Agradece a todos pela atenção.

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.

À Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD), informa a abstenção por parte da Procuradoria Geral do Município (PGM), realizada através do CHAT pela conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira. Após declaração de abstenção, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) pergunta a conselheira se gostaria de realizar algum apontamento. Em resposta, a senhora Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM), informa que não e que o processo já foi objeto de análise, assim, só irá se abster.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) declara o pleito aprovado com abstenção por parte da PGM.

Dando prosseguimento ao quarto ponto de pauta, referente ao processo nº S2024090796, cujo requerente é Moura Dubeux Engenharia S/A, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, convida novamente a analista Afrânia Gadelha (CENUR), para realizar a explanação sobre o processo.

Afrânia Gadelha (CENUR), inicia informando que o terreno do empreendimento está localizado na Rua Franceses, sem número, lotes 02 e 03 da quadra 04, do bairro Presidente Kennedy.

Informou que a legislação aplicada foi a mesma do processo anterior, que já havia sido analisado. Atividade do empreendimento é conjunto habitacional, grupo de prédios de apartamentos.

Esclarece que o terreno está inserido na Zona de Ocupação Preferencial I, com sobreposição à Zona Especial de Denominação Urbanística Socioeconômica (ZEDUS) Antônio Bezerra, possuindo área total do terreno de 19.510,35m².

Apresenta uma tabela com os parâmetros urbanísticos estabelecido pela ZEDUS e o proposto pelo requerente. Informa que o único parâmetro que pretende flexibilizar é a altura da edificação, que ultrapassa 5,19 metros. Informa que os demais parâmetros urbanísticos estão de acordo com a legislação vigente.

Acrescenta que o valor da outorga onerosa calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) para a flexibilização do parâmetro mencionados corresponde a R\$ 34.072,61 (trinta e quatro mil, setenta e dois reais e sessenta e um centavo). Por fim, passa a palavra para o escritório responsável pelo processo.

Os representantes do escritório de arquitetura apresentam o projeto do empreendimento, informando que ele está localizado na região do Bairro Presidente Kennedy, em um terreno oriundo de um parcelado. Ressaltam que o empreendimento utiliza os lotes 2 e 3 da quadra 4. Cita que possui uma área com proximidade de 19.000m e que o loteamento possui moldes que se assemelham a um bairro planejado.

Apontam os equipamentos e serviços disponíveis no entorno, destacando a proximidade do Parque Rachel de Queiroz. Cita ser um bairro bem residencial, mas com bastante infraestrutura urbana. Apresentam uma imagem com as áreas comerciais consolidadas, destacadas em amarelo, e áreas residenciais, em vermelho, indicando a ocupação já consolidada na área triangular.

Esclarecem que o empreendimento está inserido em uma ZOP I, sobreposta com a ZEDUS do Antônio Bezerra. Explica que o motivo da outorga, é devido ao fato da ZOP prever uma altura de 72m, enquanto a ZEDUS de 48m. Posteriormente, apresentam uma imagem da implantação do empreendimento, onde explicam sobre a disposição das torres e das demais áreas do empreendimento. Ademais, apresentaram a imagem da perspectiva das torres 1, 2 e 3, sequenciando a apresentação da perspectiva das torres 4, 5 e 6. Continuando com a explanação e apresentação de imagens, apresentam a perspectiva geral do projeto, ressaltando novamente a disposição das torres e demais.

Os representantes apresentam um corte esquemático comparativo, demonstrando o que está sendo pleiteado, em que o gabarito é de 53,19 m, ultrapassando poucos pavimentos acima do limite da ZEDUS, mas permanecendo bem abaixo do permitido pela ZOP e pelo COMAER.

Apresentam o quadro dos parâmetros urbanísticos, ressaltam que já foi muito bem colocado pela analista Afrânia Gadelha (CENUR), ressaltam que todos os parâmetros estão sendo muito bem atendidos, onde estão outorgando apenas o gabarito. Agradecem e se colocam a disposição para 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, em seguida, passa a palavra a conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM).

A conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) observou que a disposição das áreas do empreendimento, com três torres de um lado e três torres do outro, cada uma com área de lazer e entradas independentes, sugere a configuração de dois condomínios distintos. Questionou como essa configuração impacta na análise dos recuos, solicitando esclarecimentos sobre a apresentação, uma vez que, embora o empreendimento seja apresentado como um complexo único, as áreas e entradas individualizadas indicam autonomia entre as torres. Assim, solicita um esclarecimento sobre.

Os representantes do escritório de arquitetura explicaram que já houve projetos anteriores analisados considerando a configuração de condomínios individuais. Esclarece que, ao longo do processo, houve discussão com a SEUMA e está sendo colocado como um único empreendimento, mas possuem interligação entre os dois trechos. Pontua que, essa questão, é para distribuir e não haver sobrecargas nas áreas. Colocam também, que o empreendimento possui acesso por duas ruas, com um bloco de garagem central. A ideia de manter duas entradas de controle, conforme mencionado anteriormente, é facilitar a circulação e exemplifica se houvesse somente uma portaria. Assim, acharam prudente e mais adequado fazer dois pontos de controle.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), solicita aos representantes do processo, que ao falarem, se identificassem, por questão de controle, visto que estão em uma sala com mais de uma pessoa. Na sequência, o senhor Oswaldo se identifica.

A conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) responde que com relação ao acesso, com certeza facilita, mas, a forma como ficou disposto pareceu como se fossem dois empreendimentos. Ressalta que é advogada e não urbanista e pede esclarecimento de como funciona a comunicação que os arquitetos mencionaram.

Os responsáveis, respondem que com relação a legalização, posteriormente, será incorporação única. A conselheira responde que, como sugestão de encaminhamento é que fique previsto no Termo de Compromisso que, ao se aprovar o empreendimento como único, o empreendimento está possuindo um benefício na questão do recuo de um lado do empreendimento para o outro lado. Ressalta que isso é para posteriormente, não haver uma descaracterização. Que realmente conste no termo de compromisso e a documentação posterior do empreendimento deve deixar claro que se trata de um empreendimento único.

Os responsáveis, respondem que será unificado as duas matrículas, ficando como incorporação única. A conselheira responde que está satisfeita com os esclarecimentos. Assim,



posteriormente o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) pergunta se há mais algum questionamento. 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 solicita à Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) que realize os informes referentes às deliberações da presente reunião.

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

1. Aprovação da Ata da 178ª Reunião Ordinária da CPPD: Aprovada por unanimidade;
2. Processo Nº S2025097673 do requerente Universidade Federal do Ceará de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, da sua deliberação de aprovação dos parâmetros urbanos de ocupação apresentados e da definição das vagas por RIST, aprovado por unanimidade;
3. Processo Nº S2022030370 do requerente Mauricio Jose Costa Salles de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, da sua deliberação de Índice de aproveitamento; altura da edificação e recuos do solo, aprovado com a abstenção da PGM;
4. Processo Nº S2024090796 do requerente Moura Dubeux Engenharia S/A de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, da sua deliberação de altura da edificação, aprovado por unanimidade. Ademais, manifestação realizada pela PGM.

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 GZPHTKN8

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4714000 e código GZPHTKN8

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

**ASSINADO POR:**