

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 188ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 21/07/2026

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

QUADRO DE PARTICIPAÇÃO DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES DA CPPD

CONSELHEIRO DA CPPD			
PODER PÚBLICO		SOCIEDADE CIVIL	
AMC	ROSINA DE ALMEIDA LOPES	ABES	AUSENTE
PGM	AUSENTE	ACC	AUSENTE
SDE	MARIA VALGLENIA RODRIGUES SILVA	ACEC	AUSENTE
SEFIN	JORGE GOMES BATISTA	AGB	AUSENTE
SEINF	AUSENTE	CDL	AUSENTE
SEUMA	JOÃO VICENTE LEITÃO; MÁRCIO EUGÊNIO GOMES CAMPOS	CMF	AUSENTE
IPPLAN	RODOLFO SYDRIÃO SANFORD	CREA	FERNANDO ANTÔNIO VON PAUMGARTTEN DE GALIZA
HABITAFOR	JONAS DEZIDORO DA SILVA FILHO	DETRAN	MAGHALY ALACY PINHEIRO DANTAS
GABPREF	AUSENTE	FBFF	JOSÉ IVAN DA SILVA
ETUFOR	VINICIUS SIDOU LEMOS	IAB	AUSENTE
SCSP	AUSENTE	SINDIONIBUS	JOSÉ SÁ ROCHA JÚNIOR
AGEFIS	JOSÉ NEUVANI DE VASCONCELOS JÚNIOR	SINDUSCON	NATHIARA YANARA DE OLIVEIRA SOUZA
SEGOV	GUSTAVO DE ALENCAR E VICENTINO	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:

Ananda Queiroz (CENUR/COURB);

Hélady Maria (CEDUR/COURB);

Ruth Rios (CEDAM/CPA);

Débora Fernandes (Representante do Processo S2026117547);
Daniel Arruda (Representante dos Processos N° S2025110554 / S2025109983)
Artur Novaes (Representante do Processo S2026113506);
Glecyslane Coelho (Representante do Processo S2026114561);
Luciano Ramos (Representante do Processo S2025107336).

Demais Participantes: Afrânia Gadelha; Aline Marreiro; Amanda Albuquerque; Américo Girão; Ananda Queiroz; Anne Uly; Artur Novaes; Avila Almeida; Bárbara Dedê; Beatriz Siqueira; Brenno Freitas; Breno Lavor; Bruno Montenegro; CPA SEUMA; Carol Viana; Cintia Cavalcante; Daniel Arruda; Débora Fernandes; Dicélio Souza; Diego Filgueira; Fabiana Tavares; Fernanda Frota; Hanna Bonfim; Henrique Ferreira; Joana Gabriela; João Pedro; Karynne Soares; Luana Marques; Lucas Bentemuller; Luciano Ramos; Marcelo Marinho; Marco Junior; Marcos Henrique; Marina Fontenele; Manoela Bernadino; Melina Milério; Melissa Teixeira; Milena Brito; MW3 Arquitetura; Natália Matos; Natanael Mota; Rafael Cavalcante; Rafaela Rodrigues; RHQ Consultoria Imobiliária; Ricardo Caracas; Rodrigo Alves; Ruth Rios; Shirley Gonçalves; Thais de Alencar; Thais Costa; TI Suporte; Vitória Freitas; Wilson Meireles; Yuri Milhomens.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 187ª reunião extraordinária da CPPD;
2. Processo nº S2026117547 - Modificações no Projeto Licenciado / Alteração Durante a Obra. Requerente: HOSPITAL SAO CARLOS S A;
3. Processo nº S2025110554 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A;
4. Processo nº S2026113506 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: KIC - FORTALEZA 8 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA;
5. Processo nº S2025109983 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A;
6. Processo nº S2026114561 - Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: ORGANIZACAO EDUCACIONAL FARIAS BRITO LTDA;
7. Processo nº S2025107336 - Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: EVC INDUSTRIAL LTDA;
8. Processo nº S2026117804 - Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 1ª Fase. Requerente: AURICELIO AGUIAR PARENTE

ABERTURA, EXPOSIÇÕES, DISCUSSÕES, DELIBERAÇÃO:

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos, da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA), cumprimentou a todos. Alcançado o quórum necessário, passou a palavra ao Presidente da CPPD, Dr. João Vicente Leitão, para a abertura oficial da 188ª Reunião Ordinária.

O Presidente cumprimentou os conselheiros e agradeceu a participação de todos nas reuniões da Comissão, nas quais são discutidas questões de urbanismo da cidade, ressaltando a importância da presença, participação e opinião de cada um dos membros.

Registrou que houve atraso, em razão do acúmulo de processos, pede desculpas, e informa que o fluxo/trâmite já vem sendo corrigido para que não ocorram reuniões tão extensas, tendo em vista a importância da análise delicada de cada processo e a expertise de cada conselheiro.

Desejou a todos um bom dia e uma discussão dos processos de forma harmoniosa e técnica, e passou a palavra ao Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu ao Presidente e informou que a 188ª Reunião possui caráter ordinário e que, ainda em razão do período de maturação dos processos que se acumularam, as pautas a serem tratadas seriam as seguintes:

1. Aprovação da Ata da 187ª reunião extraordinária da CPPD;
2. Processo nº S2026117547 - Modificações no Projeto Licenciado / Alteração Durante a Obra. Requerente: Hospital São Carlos S A;
3. Processo nº S2025110554 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: Moura Dubeux Engenharia S/A;
4. Processo nº S2026113506 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: KIC - Fortaleza 8 Construções e Incorporações SPE LTDA;
5. Processo nº S2025109983 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: Moura Dubeux Engenharia S/A;
6. Processo nº S2026114561 - Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: Organização Educacional Farias Brito LTDA;
7. Processo nº S2025107336 - Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: EVC Industrial LTDA;
8. Processo nº S2026117804 - Análise de Orientação Prévia para Parcelamento (AOP) 1ª Fase. Requerente: Auricélio Aguiar Parente.

O Coordenador solicitou à Secretária Executiva da CPPD, Sra. Thais de Alencar Cândido, que procedesse, rapidamente, à leitura dos membros presentes, para fins de registro em ata.

A Secretária Executiva realizou a leitura, informando estarem presentes na 188ª Reunião da CPPD os seguintes conselheiros: Rosina de Almeida Lopes (AMC); Maria Valglenia (SDE); Jorge Batista (SEFIN); João Vicente Leitão e Márcio Eugênio Gomes Campos (SEUMA); Rodolfo Sanford (IPPLAN); Jonas Dezidoro (HABITAFOR); Vinícius Sidou (ETUFOR); Gustavo Vicentino (SEGOV); Fernando Antônio (CREA); Maghaly Pinheiro (DETRAN); José Ivan da Silva (FBFF); e Nathiara Yanara (SINDUSCON), tendo sido consignado, ainda, que caso houvesse algum conselheiro presente e não nominalmente chamado, que se manifestasse pelo chat. Na sequência, o Conselheiro José Sá, através do Login do senhor Marcos Henrique, do Sindiônibus, confirmou sua presença pelo chat, tendo a Secretária Executiva agradecido a manifestação.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) registrou, ainda, para constar em ata, que acompanharia a condução das apresentações da reunião juntamente com o Francisco Dicélio, Gerente da Célula de Ações de Interesse Social (CEAIS/COURB).

Dando início ao primeiro ponto de pauta, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) informou, mais uma vez, aos membros presentes que a minuta da ata da 187ª Reunião Extraordinária havia sido previamente encaminhada aos conselheiros, tanto por e-mail quanto pelo grupo de trabalho no WhatsApp. Questionou se havia alguma observação a ser registrada quanto à minuta encaminhada, solicitando que os apontamentos fossem registrados no chat de mensagens.

Informou que seria mais breve, tendo em vista a quantidade de pleitos a serem tratados naquela reunião, logo passou para o momento da votação.

Não havendo manifestações contrárias ou observações por parte dos conselheiros, o Coordenador declarou a ata da 187ª Reunião Extraordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

Dando prosseguimento à pauta, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) informou que abriria o primeiro processo e que os demais seriam conduzidos, a partir daquele momento, pelo gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB).

Convidou a Célula de Negócios Urbanos (CENUR) para a apresentação do pleito referente ao processo nº S2026117547, do requerente Hospital São Carlos, tendo a palavra sido concedida à gerente Ananda Queiroz (CENUR/COURB).

A gerente Ananda Queiroz (CENUR/COURB) cumprimentou os presentes e informou tratar-se do processo nº S2026117547, do requerente Hospital São Carlos, cujo assunto refere-se a Modificações no Projeto Licenciado / Alteração Durante a Obra.

Informou que o terreno do empreendimento está localizado na Avenida Pontes Vieira, nº 2531, bairro Dionísio Torres, e que o processo foi analisado com base nas seguintes legislações: Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009 (PDPFOR); Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS); e as Leis

Municipais nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015. Esclareceu que a atividade do empreendimento é Hospital, estando o imóvel inserido em Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP2).

A gerente esclareceu que o presente processo de alteração está relacionado ao processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso nº S2022045281, aprovado na 166ª Reunião Ordinária da CPPD, cujo valor da outorga foi de R\$ 2.123.436,27 (dois milhões, cento e vinte e três mil, quatrocentos e trinta e seis reais e vinte e sete centavos), objeto do Termo de Compromisso nº 121/2024, o qual já concluiu o pagamento e cumpriu as cláusulas do citado Termo. Informou que os índices aprovados à época foram: índice de aproveitamento; taxa de ocupação do solo; recuos do solo e recuos do subsolo.

Prosseguindo, informou que a alteração se refere ao índice de aproveitamento, anteriormente aprovado em 4,28, passando a ser alterado para 4,326, e que a área total construída do empreendimento, que era de 5.265,50m², passa a ser de 5.325,00m².

Esclareceu que o layout interno do bloco de expansão recebeu algumas adequações internas para melhor uso e adequação às necessidades dos sistemas, bem como para possibilitar a interligação com acréscimo de área acima do 6º pavimento do edifício existente.

Ao final, informou que o valor da outorga, calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), foi de R\$ 26.149,91 (vinte e seis mil, cento e quarenta e nove reais e noventa e um centavos).

Concluída a exposição técnica, a palavra foi cedida à arquiteta responsável pela defesa do pleito.

A arquiteta Débora Fernandes, representando a empresa Ser+ Arquitetura, projetista responsável pelo projeto, cumprimentou os presentes e informou que o projeto anteriormente aprovado correspondia à expansão localizada no terreno ao lado do edifício existente, e que, naquele momento, havia uma solicitação de interligação entre os edifícios, com o objetivo de viabilizar a operação e possibilitar questões de acessibilidade e bombeiros, a serem detalhadas na sequência de sua fala.

Informou, ainda, que houve interligação entre as fachadas dos edifícios, já que, no desenvolvimento do projeto, a fachada foi alterada, sendo apresentada, portanto, apenas a sinalização de como ela ficará em sua nova versão.

A arquiteta explicou que os objetivos da adequação são, basicamente: (i) a acessibilidade ao edifício existente, por meio da interligação, possibilitando novas rotas de acesso com a utilização de novos elevadores; (ii) interligação para melhoria de fluxos, de modo que o hospital passe a funcionar como um todo e edifício passa a ser uma expansão do existente; e (iii) o atendimento às necessidades de segurança contra incêndio, com a instalação de uma nova escada pressurizada, um elevador de emergência e dois elevadores sociais, além de um elevador de carga, também com finalidade relacionada às exigências do Corpo de Bombeiros.

Dentre as alterações propostas, destacou o acréscimo de um novo elevador no local de uma antiga escada de bombeiro provisória, que foi demolida, tendo sido criado, no mesmo local, um novo elevador que possibilita a circulação entre os edifícios. Além disso, informou que houve interligação na parte superior e na parte inferior do edifício, assinaladas em vermelho na planta apresentada, bem como a indicação do conjunto de elevadores e da escada de emergência em amarelo. Informou, ainda, que foi realizada a conexão das fachadas, de modo que todo o edifício funcione e aparente ser um único edifício.

Quanto ao impacto de áreas, esclareceu que, como o elevador foi construído no local da escada existente, houve acréscimo de área somente a partir do 6º pavimento, correspondente a 59,50m², em razão da construção do elevador e de seus respectivos halls de acesso, bem como a já mencionada alteração no índice de aproveitamento, que passa a ser de 4,32, uma diferença de 0,05.

Por fim, apresentou as fachadas conforme aprovadas anteriormente e esclarece que houve uma alteração na fachada da expansão decorrente da interligação, exibindo imagem e perspectiva de como ficará a fachada após a conclusão dos trabalhos.

Encerrada a apresentação, o gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) agradeceu à arquiteta Débora Fernandes pela exposição e abriu a palavra para eventuais questionamentos dos membros da CPPD. Não havendo manifestações, colocou o processo em votação, orientando que os membros que tivessem alguma manifestação contrária se manifestassem pelo chat.

Não havendo qualquer manifestação contrária, o foi declarado aprovado por unanimidade.

Dando prosseguimento, o gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) anunciou o processo nº S2025110554, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, referente ao requerente Moura Dubeux Engenharia S/A, e passou a palavra à gerente Ananda Queiroz (CENUR/COURB) para o início da apresentação do pleito.

A gerente Ananda Queiroz (CENUR/COURB) cumprimentou os presentes e informou que o terreno do empreendimento está localizado na Rua Tibúrcio Cavalcante, nº 607, bairro Meireles. Esclareceu que o processo foi analisado com base nas seguintes legislações: Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009 (PDPFOR); Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS); e Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022, que regem o instrumento da Outorga Onerosa.

Informou que a atividade do empreendimento está enquadrada como Residência Multifamiliar (unidades compactas), inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com sobreposição à Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota. Informou que a área total do terreno é de 2.067,50m².

Apresentou, em seguida, o quadro comparativo dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela zona e os propostos pelo requerente no projeto, esclarecendo que o requerente pretende flexibilizar o Índice de Aproveitamento (IA), sendo 3,39 relativo ao que ultrapassa o IA básico até o IA máximo — 1,50 utilizando a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e 1,89 ultrapassando o IA máximo mediante a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU); a Taxa de Ocupação do Solo (TO), ultrapassando em 8,61% da taxa de ocupação do solo máxima; a Taxa de Ocupação do Subsolo, ultrapassando em 13,32% da taxa de ocupação do subsolo máxima; e a Altura da Edificação, ultrapassando 27,72 metros da altura máxima permitida. Quanto aos Recuos do Solo, esclareceu que a área total necessária de terreno virtual é de 590,25m².

Para concluir, informou o valor da outorga, calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) de R\$ 6.925.515,99 (seis milhões, novecentos e vinte e cinco mil, quinhentos e quinze reais e noventa e nove centavos). Concluída a exposição técnica, cedeu a palavra ao arquiteto responsável pela defesa do pleito, ressaltando tratar-se do processo nº S2025110554, da SEUMA, referente à Moura Dubeux Engenharia S/A.

O arquiteto Daniel Arruda, representando a Moura Dubeux Engenharia S/A, cumprimentou os presentes e informou que o terreno fica localizado no meio de quadra, na Rua Tibúrcio Cavalcante, com área de 2.067m², situado entre as vias Pereira Valente e Rua República do Líbano.

Apontou que gosta sempre de apresentar o comparativo entre o que seria um projeto sob a legislação normal e o que representa um projeto utilizando a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, destacando que o ganho, nesse caso, está no desadensamento da torre: pela legislação normal haveria uma grande massa edificada, praticamente ocupando todo o terreno, bloqueando ventilação e vistas tanto do próprio empreendimento quanto do seu entorno; já na proposta apresentada, a torre fica mais esbelta, liberando praticamente 50% de área livre para o próprio empreendimento e trazendo uma grande gentileza urbana para o entorno, com liberação de vistas e de ventilação para os demais prédios da região.

Explicou que, na implantação, a torre foi posicionada do lado direito do terreno, e que, na porção liberada em razão da compactação do bloco, foi possível desenvolver toda uma área de lazer na outra parte do terreno, sem torre.

Destacou, ainda, o comparativo de alturas, informando que a altura máxima na ZEDUS é de 95 metros e que o projeto está outorgando 27,72 metros a mais, o que corresponde a aproximadamente sete a oito pavimentos adicionais, fazendo também um comparativo com a área mais alta da cidade, na Avenida Antônio Sales.

Por fim, apresentou a perspectiva do empreendimento, multifamiliar de apartamentos compactos, com vista da Rua Tibúrcio Cavalcante, e reforçou, de forma breve, os parâmetros já

comentados pela Gerente Ananda Queiroz (CENUR/COURB) que são: índice, gabarito, recuos e taxas de ocupação e finaliza sua fala agradecendo.

Encerrada a apresentação, o Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) questionou se algum membro tinha algum questionamento em relação ao pleito. Não havendo nenhum questionamento, foi aberta a votação, sendo solicitado que eventuais manifestações contrárias fossem registradas no chat.

Não havendo manifestação contrária, o processo foi declarado aprovado por unanimidade.

Dando prosseguimento, o Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) anunciou o processo nº S2026113506, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, referente ao requerente KIC – Fortaleza 8 Construções e Incorporações SPE Ltda, e passou a palavra à Gerente Ananda Queiroz (CENUR/COURB) para a apresentação do pleito.

A Gerente Ananda Queiroz (CENUR/COURB) informou que o terreno do empreendimento está localizado na Rua Afonso Celso, nº 1040, bairro Aldeota. Esclareceu que o processo foi analisado com base nas mesmas legislações dos processos anteriores: Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009 (PDPFOR); Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS); e Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022, que regem a Outorga Onerosa.

Informou que a atividade do empreendimento é Residência Multifamiliar e que está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota, com área total de terreno de 1.561,70m².

Apresentou, em seguida, o quadro comparativo dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela zona e os propostos pelo requerente no projeto arquitetônico, esclarecendo que o requerente pretende flexibilizar o Índice de Aproveitamento (IA), ultrapassando 1,45 acima do IA básico até o IA máximo, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Informou, ainda, quanto à Taxa de Ocupação do Subsolo, que esta ultrapassa em 15,41% a taxa de ocupação do subsolo máxima permitida e que os demais parâmetros se encontram adequados.

Para concluir, informou o valor da outorga, calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), em R\$ 2.020.314,00 (dois milhões, vinte mil, trezentos e quatorze reais). Concluída a exposição técnica, passou a palavra ao arquiteto responsável pela defesa do pleito.

O arquiteto Artur Novaes, representando o requerente, cumprimentou os presentes e informou que o pleito é bastante simples, tratando-se de um prédio de apartamentos compactos de dois e três quartos, na Rua Afonso Celso, localizado na ZEDUS, zona muito adequada à região e à tipologia de unidade.

Informou tratar-se de um projeto desenvolvido em parceria com a Mota Machado, destacando que essa parceria reforça uma característica já notabilizada pela construtora, tanto pela qualidade dos empreendimentos quanto pela relação com a cidade.

Destacou a localização do terreno no coração da Aldeota, região que possui características bem definidas quanto às funções do bairro e adequação ao produto que a construtora pretende implantar, tratando-se de uma microrregião tipicamente residencial, mas com vários atrativos ao redor, sendo essa a proposta de uma moradia compacta muito bem trabalhada e inserida nesse contexto.

Na sequência, o arquiteto observou, de forma descontraída, sentir-se até constrangido diante de tantas, uma vez que a demanda do presente projeto é muito pequena. Explicou que a equipe ficou bastante satisfeita com a solução alcançada, a qual também foi demandada pela construtora, tendo como meta manter o empreendimento dentro da ZEDUS.

Esclareceu tratar-se de um terreno relativamente pequeno e de formato em L, no qual optou-se por ocupar a face Norte, liberando a ventilação, conforme demonstrado adiante na apresentação. Informou que o que motivou a solicitação de flexibilização da taxa de ocupação do subsolo foi justamente o intuito do projeto, demandado pela Mota Machado, de viabilizar a acomodação do máximo de vagas de veículos possível em dois subsolos e no térreo.

Explicou que, com essa solução, o empreendimento passou a contar com um prédio sem pavimento de garagem elevado, havendo vagas apenas no subsolo, não em sobressolos, com o primeiro pavimento reservado ao lazer, e todas as vagas retiradas da rua e destinadas para dentro do empreendimento.

Esclareceu que, dessa forma, o índice de aproveitamento do projeto está beirando o valor de 4 (quatro) e que a demanda principal se refere à taxa de ocupação do subsolo, que a legislação vigente permite até 60%, sendo que a nova legislação já permitirá até 70%, tendo o projeto proposto 75%.

A senhora Luana Marques (Mota Machado) complementou a fala do arquiteto Artur Novaes, informando que, nos primórdios do projeto, a premissa adotada era a de não utilizar a Outorga de Alteração de Uso, uma vez que o terreno já está inserido na ZEDUS, havendo, ao mesmo tempo, a premissa de utilizar apenas dois subsolos, sem rebaixamento de lençol freático e sem a criação de pavimentos de sobressolos. Explicou que esse cenário representou um desafio significativo para o arquiteto Artur Novaes, que precisou viabilizar a distribuição das vagas em apenas dois subsolos, sem sobressolos, tendo apresentado quatro soluções distintas de distribuição das vagas, das unidades e das áreas comuns.

Destacou que, a partir desse processo, reconheceu-se a oportunidade proporcionada pela Outorga de Alteração de Uso, que, no caso de um terreno pequeno situado em meio de quadra,

possibilitou outorgar apenas a taxa de subsolo, de modo a atender às premissas estabelecidas para o empreendimento quanto à melhor relação entre as vagas, as áreas comuns e a via.

Ressaltou que o instrumento não se destina apenas à verticalização ao índice de aproveitamento, mas também a permitir uma melhor distribuição da relação das vagas dentro do empreendimento.

Retomando a palavra, o arquiteto Artur Novaes apresentou a implantação do terreno, destacando sua característica em formato de L, com face voltada para o Norte, de modo que todos os apartamentos possuam um padrão de qualidade voltado para essa orientação.

Informou que a lateral correspondente ao "L" do terreno não foi ocupada, de modo a evitar a criação de uma barreira maior à ventilação na quadra, e que o gabarito da edificação está dentro da faixa permitida pela ZEDUS.

Apresentou o pavimento térreo, com acesso liberado e recuo de 5 metros, vagas no térreo e o pavimento de lazer, situado no pavimento superior ao térreo, também trabalhado pela Mota Machado, com oferta de equipamentos condizentes com a tipologia de apartamentos de dois e três quartos.

Apresentou, ainda, o pavimento tipo, com as unidades voltadas para o Norte, o que permitiu alinhar o prédio no sentido leste-oeste, possibilitando que a ventilação seja bem franca no meio da quadra. Por fim, apresentou a imagem geral do prédio e seu acesso, concluindo sua fala ao afirmar tratar-se de um empreendimento que julga muito adequado, por estar coerente com aquilo que a cidade considera adequado para a região.

Encerrada a apresentação, o Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) agradeceu ao arquiteto Artur Novaes e à senhora Luana Marques pela apresentação, e abriu a palavra para eventuais questionamentos dos membros da CPPD. Não havendo manifestações, colocou o processo em votação, orientando que os membros que tivessem alguma manifestação se manifestassem pelo chat.

Não havendo qualquer manifestação contrária, o processo foi declarado aprovado por unanimidade.

Dando prosseguimento, o Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) anunciou o processo nº S2025109983, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, referente ao requerente Moura Dubeux Engenharia S/A, e passou a palavra à Gerente Ananda Queiroz (CENUR/COURB) para a apresentação do pleito.

A Gerente Ananda Queiroz (CENUR/COURB) informou que o terreno do empreendimento está localizado na Rua Marcos Macedo, nº 222, bairro Aldeota. Esclareceu que o processo foi analisado com base nas mesmas legislações dos processos anteriores: Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009 (PDPFOR); Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do

Solo – Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS); e Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022, que regem a Outorga Onerosa.

Informou que a atividade do empreendimento é Residência Multifamiliar e que o terreno está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com sobreposição à Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota, possuindo área total de 3.874,20m².

Apresentou, em seguida, o quadro comparativo dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela zona e os propostos pelo requerente no projeto arquitetônico, esclarecendo que o requerente pretende flexibilizar o Índice de Aproveitamento (IA), ultrapassando 2,84, sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), e 1,34 ultrapassando o IA máximo mediante a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU).

Informou, ainda, quanto à Altura da Edificação, que esta ultrapassa em 14,32 metros a altura máxima permitida, e quanto aos Recuos do Solo, que estes demandam área total de terreno virtual de 170,99m².

Para concluir, informou o valor da outorga, calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), em R\$ 10.966.105,14 (dez milhões, novecentos e sessenta e seis mil, cento e cinco reais e catorze centavos). Concluída a exposição técnica, passou a palavra ao arquiteto responsável pela defesa do pleito.

O arquiteto Daniel Arruda, representando a Moura Dubeux Engenharia S/A, cumprimentou os presentes e informou que ele considera ser um projeto muito especial, pois foi desenvolvido em conjunto com toda a quadra, delimitada pelas Ruas Maria Tomásia, Visconde de Mauá, Marcos Macedo e Oswaldo Cruz, envolvendo três projetos, sendo dois já aprovados nesta própria CPPD e o presente sendo o terceiro e último da quadra, localizado na esquina das Ruas Marcos Macedo e Visconde de Mauá.

Destacou tratar-se de um projeto desenvolvido em conjunto com os outros dois, segundo um conceito de gentileza urbana muito grande, conforme demonstraria adiante na imagem.

Apresentou o comparativo, especialmente relevante por se tratar de terreno de esquina: informou que, pela legislação atual, o resultado seria um bloco coeso, de cerca de sete a oito unidades por pavimento, praticamente um bloqueio visual tanto para a cidade quanto para o entorno. Já no projeto de outorga, esclareceu que se consegue mais flexibilidade de implantação, valorizando não somente os apartamentos, os visuais e as ventilações do próprio empreendimento, mas também, principalmente, a gentileza com o olhar voltado ao entorno, aos demais projetos da quadra e aos projetos vizinhos, informou que essa liberação visual em relação à vizinhança foi obtida trabalhando-se com duas torres, com apenas três apartamentos por pavimento.

Quanto à área de lazer, informou que também ficou bem trabalhada, estratificada em dois setores básicos, sendo o grande diferencial do projeto a grande mancha verde que contorna a esquina do terreno. Informou que foi dado um recuo bem generoso, com as garagens posicionadas de forma a liberar essa faixa verde, resultando em uma grande área aberta para a cidade; um grande jardim público-privado, uma grande praça que será conectada aos três empreendimentos da quadra.

Reiterou, quanto à altura, que, tomando como referência a altura da ZEDUS de 95 metros, o empreendimento estaria extrapolando apenas 14 metros de altura, cerca de 5 pavimentos. Apresentou, em seguida, a imagem do prédio, destacando a torre da esquina e o embasamento é aberto, com esse grande recuo, o grande jardim e a grande praça pública-privada que serão oferecidos não somente a esse empreendimento, mas também a todos os demais já aprovados na quadra, tratando-se de um paisagismo trabalhado não de forma isolada, mas de um paisagismo que une a quadra toda, com grande benefício para a cidade, permitindo uma leitura visual muito boa e reforçando um forte conceito de quadra aberta.

Concluiu destacando tratar-se de um projeto muito bom, desenvolvido em conjunto com a Moura Dubeux, informando que não repetiria os parâmetros já apresentados anteriormente, e agradeceu.

Encerrada a exposição, o Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) agradeceu ao arquiteto Daniel Arruda pela apresentação e questionou se havia algum questionamento ou manifestação por parte dos membros da CPPD. Não havendo manifestações, colocou o processo em votação. Não havendo qualquer manifestação contrária, o processo foi declarado aprovado por unanimidade.

Dando prosseguimento, o Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) anunciou o processo nº S2026114561, de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, referente ao requerente Organização Educacional Farias Brito Ltda, informando que a apresentação seria realizada pela Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB).

A Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) cumprimentou os presentes e informou tratar-se de apresentação de pleito da Célula de Normatização (CENOR). Informou que o imóvel está localizado na Avenida Farias Brito, nº 284, bairro Varjota, confrontando com Via Arterial 1 e Via Local, possuindo área de 1.838,10m², conforme matrícula nº 15.887, estando inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com sobreposição à Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Varjota. Informou que a atividade é Educação Superior (Graduação e Pós-Graduação), locada no subgrupo Serviços de Educação, código 80.33.00, tratando-se de atividade classificada como Projeto Especial.

Relembrou aos presentes o conceito de Projeto Especial e o respectivo rito na CPPD, esclarecendo que todo Projeto Especial deve ser submetido à SEUMA em processo de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, sendo esse justamente o processo em apresentação, serão analisados os impactos urbanísticos que a atividade causa ao meio urbano, bem como definidos os recuos e as normas que a atividade deverá seguir, sendo esse o objeto de estudo.

Esclarece que nos termos do art. 179 da LPUOS, os Projetos Especiais que demandem estudos específicos ou não regulamentados pela LPUOS têm parecer técnico submetido à apreciação desta Comissão, razão pela qual é um objeto de estudo pelas vagas e recuo.

Quanto ao enquadramento da atividade, informou estar inserida, como já mencionado, no subgrupo Serviços de Educação, tratando-se de faculdade, de ensino superior, atividade de Educação Superior, classe 2PE-EIV. Informou que o EIV é exigido para área construída acima de 2.500m² ou acima de 600 alunos, e que o empreendimento já possui os dois, sendo, portanto, exigido para essa atividade e para esse empreendimento, e que o número de vagas é objeto de estudo, assim como os recuos.

Quanto à caracterização do empreendimento, informou, como já mencionado, a área construída total de 2.986,89m² e a área construída computável de 1.941,48m², estando o imóvel inserido na ZEDUS Varjota. Relembrou o que significa estar na ZEDUS, esclarecendo destinar-se à implantação e à intensificação de certas atividades, e que a atividade de ensino superior está adequada à zona, o que constitui forte indicador de que essa atividade é dinamizadora; atividade que a própria legislação tem interesse em ser posta naquele zoneamento.

Apresentou o quadro comparativo dos parâmetros urbanísticos da ZEDUS Varjota com o do projeto proposto pelo requerente, informando que, com exceção da taxa de permeabilidade, que está igual à exigida (30%), os demais parâmetros atendem com folga, sendo o número de vagas objeto de estudo, cuja definição, nesse estudo específico, está sendo solicitada por meio do Relatório de Impacto sobre o Trânsito.

Quanto aos recuos, informou que os adotados em projeto são: Frente Norte, 8,50 metros; Frente Leste, 9,65 metros; Lateral e Fundos, zerados, sendo admitida a ocupação dos recuos laterais e fundos, visto serem os confinantes o próprio requerente; a própria Escola e Faculdade Farias Brito, o que reduz os impactos urbanos sobre terceiros.

Informou que os efeitos que podem causar maiores impactos urbanísticos, tais como insolação e ventilação, serão avaliados no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), ressaltando que o EIV também será apresentado nesta CPPD, havendo outro momento de apresentação desse estudo, no qual serão trazidos os impactos identificados e as medidas adotadas para mitigá-los.

Explanou, ainda, que as normas aplicadas nesse estudo específico são a Norma 5, referente a embarque e desembarque, e a Norma 7, referente à segurança de pedestres, e que o número mínimo de vagas, como já mencionado, será definido pelo Relatório de Impacto sobre o Trânsito (RIST), a ser aprovado pela AMC. Concluída a exposição técnica, convidou a representante para realizar a apresentação em defesa do pleito.

A senhora Glecyslane Coelho, representando a Organização Educacional Farias Brito Ltda, deu início informando tratar-se de solicitação de flexibilização dos recuos. Informou que o imóvel está localizado na Avenida Farias Brito, bairro Varjota, em região que já possui característica de instituição educacional, sendo os confinantes realmente o próprio Farias Brito, a instituição já ali instalada, e que a solicitação decorre da implantação de um equipamento novo, um centro universitário, que possibilitará novos cursos e uma ampliação da característica educacional da região.

Informou que o imóvel está inserido em Zona de Ocupação Consolidada e também na ZEDUS Varjota, e que a atividade pretendida, de acordo com a legislação, é de serviço educacional, caracterizando-se como Projeto Especial, razão pela qual estava sendo solicitada essa flexibilização.

Pontuou que, de acordo com a Tabela 5.11 da LPUOS, do grupo de serviço educacional, que a atividade de educação superior de graduação e pós-graduação está classificada como 2PE-EIV. Ressaltou que o EIV já está em análise na SEUMA e que, em reunião futura, poderá ser trazido também para aprovação, estando já sendo avaliado por equipe técnica.

Passou a falar sobre o projeto de arquitetura pretendido, reforçando informação já trazida pela Gerente Hêlady Maria (CEDUR/COURB), de que a quadra já se encontra com equipamentos, tratando-se de área destinada a essa expansão do ensino superior em Fortaleza. Informou que a edificação possui 2.986,89m², com quatro pavimentos, sendo o pavimento térreo mais três pavimentos, totalizando altura de 15,49 metros.

Quanto ao pedido de flexibilização dos recuos, informou tratar-se da lateral referente à Rua Castro Monte e do recuo de frente da Avenida Farias Brito. Informou que essas duas frentes trazem áreas bem acessíveis, com espaço de lazer para os alunos utilizarem para descanso e estudo, e que a fachada voltada a essas frentes proporcionará vista para essa área, não causando insegurança, mas sendo algo positivo para a região.

Quanto à flexibilização pedida em relação aos recuos, informou que hoje o projeto de arquitetura atende, na Avenida Farias Brito, via arterial, a um recuo de 8,50 metros, faltando um metro e meio para chegar aos 10 metros exigidos, entendendo tratar-se de algo possível de se compreender, uma vez que se trata de um projeto de grande importância para Fortaleza.

Informou que, na Rua Castro Monte, o projeto atende a 9,65 metros, sendo a flexibilização, nesse caso, de 35 centímetros, entendendo tratar-se de flexibilização relativamente pequena.

Destacou, mais uma vez, que, apesar de não estar atendendo aos 10 metros que poderiam ser exigidos pela legislação, a fachada é atrativa, e quem estiver transitando nessa região se sentirá seguro e abraçado por ela.

Informou que, de acordo com a tabela da legislação, independentemente da classificação viária, no caso, uma via arterial de frente e uma via local, os recuos da classe 2PE são objeto de estudo, entendendo que as características adotadas pelo projeto em relação ao recuo não são invasivos, mas passíveis de adaptação, justamente pela característica do projeto de arquitetura.

Quanto à implantação, informou que as duas frentes, da Avenida Farias Brito e da Rua Castro Monte, trazem fachada atrativa, com área de descanso e de lazer para os alunos ao chegar, e que os recuos laterais, cuja flexibilização a zero está sendo solicitada, encostam em edificação já existente da própria instituição, entendendo que esse recuo zerado não trará malefícios à região, justamente por a edificação confinante já ser do próprio Farias Brito.

Trouxe, em seguida, reforço de que o equipamento traz expansão do ensino superior para Fortaleza, é um equipamento gerador de empregos e traz qualificação urbana, informando que será trazida sensibilidade com calçada acessível e que a aprovação do EIV que possibilitará a adoção de medidas compensatórias necessárias mediante a análise da equipe técnica da SEUMA.

Reforçou, como fundamentação, o fato de a atividade ser de Projeto Especial, o que traz a característica de tratamento diferenciado, havendo necessidade de viabilizar e estudar as características do projeto de modo a adaptá-lo à situação existente, tratando-se de projeto sem recuo fixado, o que possibilita essa adaptação, existindo, ainda, a previsão do art. 181, que possibilita trazer essa flexibilização.

Reforçou que o projeto está atendendo integralmente aos parâmetros, com exceção da flexibilização solicitada referente aos recuos, que são o lateral e o de frente, e que o projeto traz acessibilidade, respeitando plenamente, tratando-se, assim, de projeto legalmente adequado, perfeitamente adequado.

Esclareceu que a flexibilização dos recuos possibilitará a implantação de fato do empreendimento, de forma que a construção consiga se adaptar às situações existentes do terreno, uma vez que, mantendo-se os recuos de frente nas duas frentes, via arterial e via local, além do recuo lateral, onde hoje já existem edificações, isso reduziria drasticamente o espaço para implantar o empreendimento. Informou tratar-se, portanto, basicamente do pedido pela possibilidade de implantar, para não o inviabilizar de fato.

Apresentou, em seguida, imagens de como ficará o empreendimento, destacando que mesmo com os gradis, a pessoa que passar pela região se sentirá bem-vinda a esse espaço, tratando-se de algo acessível; apresentou as imagens internas dos espaços integrados, destinados a áreas de

descanso e de estudo; a fachada na esquina das Ruas Castro Monte e Avenida Farias Brito e a entrada do equipamento; e, por fim, imagens de sala de aula e do interior dos espaços destinados aos alunos.

Concluiu informando tratar-se de solicitação de flexibilização dos recuos de frente e lateral, justamente para possibilitar a implantação do empreendimento, e agradeceu.

Encerrada a apresentação, o Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) agradeceu à senhora Glecyslane Coelho pela apresentação e abriu a palavra para questionamentos dos membros da CPPD.

A Conselheira Rosina de Almeida Lopes da Autarquia Municipal de Trânsito (AMC) manifestou-se informando que, analisando o material enviado, não identificou contemplada, no projeto, uma faixa de embarque e desembarque, que está inclusive exigida pela LPUOS e é necessária, pois, na Avenida Farias Brito, existe uma ciclofaixa, sendo grande o impacto do desembarque de pessoas, seja por carona, seja por aplicativo, de modo que, não havendo essa previsão, isso induziria os motoristas a cometer infração, além de gerar risco de segurança. Reforçou a necessidade de o projeto ser ofertado a faixa de embarque e desembarque de acordo com o parecer normativo 40.

A Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) respondeu que a questão do embarque e desembarque foi uma observação já trazida no relatório que precisa ser atendida, informando que o projeto apresentado é preliminar e que o relatório em elaboração tem por finalidade dar diretrizes ao projeto, de modo que, após a emissão das diretrizes, o requerente fará os ajustes necessários.

Destacou que a aplicação da Norma 5, de embarque e desembarque, e da Norma 7, de segurança de pedestres, estava sendo posta em votação como adaptações que o requerente deverá incorporar ao projeto.

A senhora Glecyslane Coelho informou que o requerente está ciente dessa adaptação, mas que a flexibilização dos recuos é necessária para que se tenha espaço para viabilizar de fato o empreendimento, e que, a partir daí, serão feitas as adaptações necessárias no projeto e do embarque e desembarque.

Não havendo mais questionamentos, o Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) colocou o pleito em deliberação, orientando que eventuais manifestações contrárias fossem feitas pelo chat. Não havendo qualquer manifestação contrária, o pleito foi considerado aprovado por unanimidade.

Dando prosseguimento, o Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) anunciou o processo nº S2025107336, de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, referente ao requerente EVC Industrial Ltda, e passou a palavra à analista para a apresentação do pleito.

A Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) cumprimentou os presentes e informou tratar-se de apresentação de pleito da Célula de Normatização (CENOR), cujo requerente é EVC Industrial Ltda, sendo o assunto uma Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial.

Informou que, nessa pauta, seria feita uma análise conjunta, apresentando tanto o Estudo de Impacto de Vizinhança quanto a definição dos recuos mínimos e das normas aplicáveis a esse estudo específico, de forma muito parecida com a apresentação feita na pauta da Farias Brito, sendo a diferença, nesse caso, o acréscimo do Estudo de Impacto de Vizinhança. Informou que o empreendimento está localizado na Rodovia Santos Dumont, BR-116, nº 6420, bairro Pedras, e que o equipamento se refere à indústria da Vonixx.

Explicou que o zoneamento é de Zona de Ocupação Restrita e ZEDUS corredor da BR-116, reiterando que as ZEDUS possuem essa natureza de dinamizar determinadas atividades, sendo sua vocação atividades mais industriais, o que se comprova pelas atividades já existentes no entorno e que, no próprio Anexo 6, as atividades que são adequadas tendem a ir para essa área de indústrias.

Explanou que as atividades pleiteadas são a fabricação de produtos de limpeza e polimentos e de perfumaria, cosméticos e higiene pessoal, estando ambas na classe 3PE-EIV, estando, por isso, sujeitas à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, o qual será apresentado, sendo também objeto de estudo.

Quanto à adequabilidade, informou que, na consulta, as atividades estão classificadas como projeto especial e como necessária a apresentação do EIV, e que, pelo art. 64 da LPUOS, a adequabilidade na ZEDUS, o qual configura atividade adequada, comprovando a vocação da zona de zoneamento especial com a atividade, e que, pelo art. 185, as atividades PE-EIV têm a aprovação do projeto e do alvará condicionados à apresentação do estudo de impactos.

Prosseguindo, a gerente pontua a necessidade de definição dos recuos e por que a CPPD precisa definir ou aprovar o relatório elaborado pela CENOR, explicando que os recuos não estão definidos no anexo 8, estes são objetos de estudo, assim, um estudo específico que é o que está sendo apresentado precisa ser aprovado pela CPPD.

Esclarece que o artigo 65 traz que pode puxar os recuos da via que possui uma maior hierarquia, porém, nesse caso, os recuos já estão no limite e que a via o qual está situado já é a expressa, não havendo outra via após a expressa. Assim, a atividade está inadequada pelo anexo 8, mas, pelo anexo 6 do zoneamento especial, está adequada, surgindo, assim, a necessidade de estudos específicos.

Em seguida, apresenta o conteúdo analisado no Estudo de Impacto de Vizinhança, mostrando todos os tópicos abordados, os quais foram integralmente atendidos, tendo sido rastreados 32 impactos negativos, para os quais foram propostas 57 medidas mitigadoras, de modo que o número

de medidas mitigadoras e compensatórias é superior ao número de impactos negativos rastreados, ao menos em número.

Concluída essa parte da exposição, chamou o representante da EVC para apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança.

O senhor Luciano Ramos, representando a EVC Industrial Ltda, cumprimentou os presentes e informou que apresentaria a implantação e os impactos do empreendimento frente à Lei de Uso e Ocupação do Solo e também à vizinhança, estruturando a apresentação em: caracterização do contexto urbano, parâmetros, impactos positivos, mitigações, ações de sustentabilidade e conclusão.

Quanto à implantação, informou que a fábrica possui testada com a BR-116, com acesso pela Rua Andaluzia, sendo a entrada à direita destinada à administração e aos escritórios, e a entrada à esquerda destinada à parte industrial propriamente dita.

Destacou que, embora se trate de indústria, o processo de fabricação consiste na mistura de componentes, não produzindo resíduo relevante, sendo o impacto que pode gerar, muitas vezes, resultado do descarte na finalização do processo de mistura dos componentes.

Informou que a Vonixx nasceu em 2002 como empresa de pequeno porte, fundada por um casal que permanece como proprietário até hoje, tendo se desenvolvido até alcançar reconhecimento internacional na produção de embelezamento automotivo, participando de feiras internacionais, tratando-se de orgulho para os cearenses por se tratar de empresa legitimamente cearense e de produção de altíssima qualidade reconhecida mundialmente.

Reiterou que a implantação se dá na BR-116, esquina com a Rua Andaluzia, com acessos totalmente protegidos do fluxo da BR-116, estando próxima ao limite do município. Informa que as garagens vistam na parte de trás, é o Posto São Cristóvão, ponto de referência para questões de carga, descarga e logística.

Destacou que a vocação dessas áreas nos eixos de vias expressas e arteriais é fundamental para a cidade, sendo essa uma preocupação da empresa, que ela esteja onde há a possibilidade de infraestrutura e logística. Cita que no novo Plano Diretor a Lei 450/2025, o terreno está na ZCM2, Zona de Multicentralidade Funcional, criada em reconhecimento do próprio município da necessidade de se ter uma Zona de macrocentralidade rodoviária, assim como foi criada a centralidade aérea, sendo o aeroporto, e a portuária, com o porto, sendo essas áreas multifuncionais, situadas na borda da via expressa e do quarto anel viário.

Apresentou imagem de referência do volume, para dimensionar a altura de 15 metros que a lei permite pela ZEDUS no trecho 4, e, em seguida, mais imagens ilustrativas do bloco administrativo.

Informou que, quanto ao propósito dessa parte do estudo, com o terreno situado na BR-116 com a Rua Andaluzia, foram adotadas algumas estratégias para o local, como o próprio acesso, direcionado para a BR-116, embora o acesso ao empreendimento não esteja voltado diretamente para ela, estando, contudo, próximo e testado com a BR-116. Informou que já possuem o RIST aprovado, processo P077508/2026, aprovado em 31 de março de 2026, de modo que as questões de análise de fluxos, estacionamentos e demais aspectos já foram contempladas.

Informou que são geradas uma proximidade e sinergia com o zoneamento industrial e logístico, que a cidade já assumiu de fato e de direito na Lei 450/2025, zoneando de forma muito mais elucidativa e clarificando essas questões, resulta em menor impacto urbano, considerando que a demanda superfície logística quanto industrial, decorre de a malha ser eminentemente rodoviária, voltada ao transporte de carga e bens.

Complementando esclarece que o porte dos modais e dos caminhões tem aumentado, trabalhando-se hoje basicamente com carretas, e que a entrada desse porte de veículo no tecido urbano da cidade causa grande impacto negativo, sendo essa mais uma razão da escolha estratégica do local, tendo sido buscado, dentro disso, um diálogo com o entorno, em que a ideia é fortalecer cada vez mais o comércio local, pelo fluxo diário de trabalhadores, reduzir ruído e impacto visual por meio da criação, no entorno da fábrica, de um cinturão verde, e manter logística 100% dentro do lote, sem fila nem para a BR-116 nem para a Rua Andaluzia, comportando todo o pátio da implantação a questão de carga dentro do próprio lote, mitigando assim qualquer impacto, principalmente na malha viária.

Mencionou, ainda, a requalificação das Ruas João Lopes e Andaluzia, sendo a João Lopes aquela situada no lado oposto à BR-116, com a intenção de recuperar uma área que se encontrava como grande vazio urbano, qualificando-a de maneira sustentável e trazendo mais segurança e monitoramento visual, com sustentabilidade de 40% de área entre áreas verdes e permeáveis, com reuso da água.

Apresentou, em seguida, o comparativo com a Lei Complementar nº 236/2017, informando que a permeabilidade exigida e atingida é de 40%, que a taxa de ocupação exigida é de 45%, estando o projeto abaixo, com 44,59%, que o índice de aproveitamento exigido é de até 1, estando o projeto em 0,57, e que a altura está sendo respeitada em 15 metros, considerando área de permeabilidade de 25.352 m² e taxa de ocupação correspondente a 28.258 m², equivalente aos 0,57 mencionados.

Informou que gostaria que se percebesse o potencial econômico de uma empresa como essa, hoje mundial, ao centralizar operações muito complexas, aumentando a produtividade, atendendo ao crescimento da demanda nacional e internacional, reduzindo o custo operacional, incorporando tecnologias mais modernas e melhorando os padrões de qualidade, algo que a empresa

persegue de forma ostensiva, com maior segurança dos processos, fortalecimento da competitividade e ampliação da arrecadação municipal e estadual.

Com relação à geração de emprego e renda, informou, a título de degustação, que, na fase de implantação, há previsão de cerca de 250 empregos diretos temporários, e que, na fase de operação, são cerca de 2.000 empregados e cerca de 15 mil empregos indiretos que orbitam em torno do fornecimento e da produção da fábrica.

Quanto às ações mitigadoras trazidas, informou a logística interna, com o dimensionamento e a oferta de 594 vagas ao total, sendo 213 para carros, 8 PCD, 12 para idosos, e 304 para motos e bicicleta, para absorver totalmente a demanda, com acessos independentes e separados para veículo leve, veículo pesado e pedestre, e a melhoria da estruturação da João Lopes, que fica na via oposta à BR-116, e da Andaluzia, com toda renovação já posta no RIST, com renovação da sinalização horizontal e vertical, implantação de passeios e calçadas acessíveis, estando a parte interna toda também protegida, havendo, também, preocupação com a convivência com o entorno do empreendimento, uma vez que hoje ele é ZEDUS BR-116, sendo esse porte, permitido na via expressa.

Acrescentou que o entorno do empreendimento, nas vias locais, tem ocupação eminentemente residencial, sendo o porte de qualquer outro uso limitado a 250 m², havendo, assim, um respeito de pensamento nesse entorno, embora não tenham nenhuma produção grave na questão acústica, informou haver preocupação com o cinturão verde em tudo isso e com a construção de um muro perimetral, com barreira de vegetação, melhorando essa questão, havendo, por parte da empresa, monitoração periódica desses níveis de ruído e controle de impactos sonoros.

Com relação aos recursos hídricos, informou que haverá tratamento próprio, físico e químico, industrial e biológico, tanto da parte da produção quanto da parte dos refeitórios, com reaproveitamento e reutilização da água tratada, tanto na irrigação quanto na lavagem de pátios, sendo isso ponto fundamental, ponto focal para a empresa, além da instalação de caixas de retenção e bacia de amortecimento de águas pluviais, além de preservar 40% do solo permeável, correspondente a 25.352m, informando que essas bacias também favorecem a capacidade de conter 110% do volume de tanques em caso de vazamento.

Quanto à qualidade do ar, informou existir filtragem de poluentes, com instalação de lavadores de gases e filtro de carvão ativado, havendo engenharia aplicada ao controle rigoroso da altura de dispersão das emissões. Quanto à gestão dos resíduos, informou haver todo um instituto de triagem dentro da produção e a logística reversa, que é o aproveitamento de todas as embalagens e o retorno delas ao ciclo de produção, inclusive junto aos próprios fornecedores, com coleta homologada, já posta em lei.

Informou, ainda, medidas específicas para a fase de obra, com execução do PGRCC, com reaproveitamento da brita, madeira e solo existente, controle de poeira com umectação contínua, e restrição dos horários de maquinário pesado na fase de terraplenagem, rigorosamente dentro dos horários permitidos pela ZEDUS no trecho 4.

Apresentou um resumo das premissas do estudo e da própria empresa, citando os 10 pontos mais focais, conforme Figura 1.

Figura 1 – Resumo das ações de sustentabilidade



Fonte: Apresentação do requerente, 2026.

Concluiu destacando três condições fundamentais: que o projeto atende aos parâmetros da lei, possui atividade compatível com o zoneamento, possuindo adequabilidade e RIST aprovado, e que os principais impactos colocados, em número de 57, estes foram identificados, avaliados e acompanhados. Pediu a oportunidade de aprovar esse estudo e de implantar essa planta, que considera um orgulho para todos, concluindo, agradeceu a atenção dos presentes.

O Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) agradeceu ao senhor Luciano Ramos pela apresentação e abriu a palavra para questionamentos, logo passou a palavra a Conselheira Rosina de Almeida Lopes (AMC).

A Conselheira Rosina de Almeida Lopes (AMC) manifestou-se cumprimentando novamente os presentes e informando que, pelo material enviado, o que mudou foi só o checklist de que haviam sido analisados, solicitando, se possível, que fosse disponibilizado o EIV como um todo, para anexar ao processo do RIST, de modo que ficasse arquivado o RIST e o EIV juntos no mesmo processo, se possível.

A Gerente Hélydy Maria (CEDUR/COURB) respondeu que a questão seria verificada visto que o EIV deveria ter sido enviado.

A Secretária Executiva Thais de Alencar Cândido informou que, salvo engano, o EIV havia sido anexado junto no arquivo do processo, pedindo um minutinho para verificar. A Conselheira Rosina de Almeida Lopes (AMC) esclareceu que não, que havia recebido apenas a análise.

A Secretária Executiva Thais de Alencar Cândido informou que, na pasta a qual foi compartilhada com os membros conselheiros, referente aos processos, cujo da EVC está na pasta de nº7, e que, ao clicar, constam os documentos denominados como relatório 04 e anexo EIV VONIXX.

A Conselheira Rosina de Almeida Lopes (AMC) respondeu informando ter esquecido de anotar que já havia lido o documento. Em seguida agradeceu e parabenizou o senhor Luciano Ramos pelo bom trabalho. A conselheira comentou que "brigaram muito pelos acessos", ao que o senhor Luciano Ramos respondeu que esse diálogo é sempre importante, entendendo ser fundamental para viabilizar um bom projeto e viabilizar uma boa cidade.

A Conselheira Rosina de Almeida Lopes (AMC) acrescentou lembrar-se de que, uma vez, o senhor Luciano Ramos lhe disse que as observações feitas a esse processo, aplicaria também em outros projetos que não fossem sujeitos a PGV, dizendo ter ficado imensamente feliz com isso, agradecendo. O senhor Luciano Ramos confirmou dizendo "exatamente" e agradeceu novamente.

O Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) informou que passaria a palavra novamente à Gerente Hélydy Maria (CEDUR), que ainda tinha algumas pontuações a serem ditas.

A Gerente Hélydy Maria (CEDUR/COURB) informou, lembrando, que as pautas do dia, além do EIV, tratavam também do estudo específico quanto à definição dos recuos da Vonixx, informando que os mínimos obrigatórios para a atividade foram estabelecidos pela CENOR como sendo 10 metros de frente, 10 metros de lateral e 10 metros de fundos, com a aplicação da Norma 4 e da Norma 16 do Anexo 8.1, Tabela 8.16, informando estar concluída a apresentação referente a essa parte, e passando a palavra ao Gerente Francisco Dicélio para seguir com a deliberação.

O Gerente Francisco Dicélio (CEAIS/COURB) agradeceu à Gerente Hélydy Maria e, como já haviam sido abertos os questionamentos, tendo se manifestado apenas a AMC, perguntou se mais alguém desejava se manifestar pelo chat. Não havendo nenhuma manifestação, seguiu para a deliberação do pleito, orientando que, caso alguém tivesse algum questionamento, se manifestasse

pelo chat. Não havendo ninguém se opondo, considerou-se aprovada a solicitação, seguindo-se para a próxima pauta, que o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos daria continuidade.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) informou que trariam um ponto importante para a SEUMA, tratando-se de política pública trazida pelo Prefeito, referente aos parques urbanos, sendo esta a Análise de Orientação Prévia para Parcelamento, processo nº S2026117804, do requerente Auricélio Aguiar Parente.

Informou que passaria a palavra a Gerente Hélydy Maria (CEDUR/COURB) para iniciar a apresentação do pleito, informando que haveria também um momento em que a Coordenadoria de Políticas Ambientais (CPA) pontuaria também a importância desse pleito para o município.

A Gerente Hélydy Maria (CEDUR/COURB) cumprimentou os presentes e informou ser um prazer muito grande apresentar essa pauta, considerando a importância que o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) ressaltou, considerando que já houve audiências públicas relativas a esse terreno, e considerando a importância do empreendimento e da unidade de conservação.

Informou que o imóvel está localizado em frente à SEUMA, utilizando esta como ponto de referência, na Avenida Deputado Paulino Rocha, sem número, bairro Cajazeiras, sendo uma Zona de Ocupação Moderada 2 e uma Zona de Preservação Ambiental dos Recursos Hídricos (ZPA), lembrando que a ZPA não é uma área parcelável.

Informou que estavam tratando, nesse caso, de uma Análise de Orientação Prévia para parcelamento do solo, diferentemente das duas últimas apresentações, referentes a projeto especial, tratando-se, aqui, de parcelamento. Informou que a atividade a ser desenvolvida é armazenagem, armazéns, frigoríficos, silos e similares.

Para introduzir o contexto de parcelamento do solo na SEUMA, informou que este é dividido entre primeira e segunda fase: na primeira fase, o Município concede diretrizes para o requerente seguir, e, na segunda fase, o requerente apresenta o desenho de parcelamento, seguindo ou não as diretrizes postas pelo Município na primeira fase.

Informou que, nesse caso, estavam no momento de definir diretrizes, sendo importante dizer que esse empreendimento já possui diretrizes de primeira e segunda fase aprovadas, em 2023, mas que, no meio tempo, houve a definição de uma poligonal de uma unidade de conservação pelo Município de Fortaleza, e que, após feita essa poligonal, foi pedido ao requerente que retrocedesse ao processo de Análise de Orientação Prévia de primeira fase, para que se pudesse conceder novas diretrizes urbanas, em razão da necessidade da definição da unidade de conservação.

Coloca que a manifestação da Célula de Diretrizes Ambientais (CEDAM) feita em 2016 foi o que motivou essa necessidade de mudança do traçado viário e da readequação das áreas públicas.

Apresentou o folder do Carnaubal das Jandaías, a consulta pública ocorrida em 26 de agosto de 2025, referente à Unidade de Conservação Carnaubal das Jandaías. Quanto ao zoneamento e às áreas, informou que o local possui um percentual em Zona de Preservação Ambiental, que, contudo, não é objeto do processo de parcelamento, pois essa área é automaticamente excluída do parcelamento do solo, de modo que tudo o que estava sendo tratado sobre a unidade de conservação se refere a área fora dessa ZPA. Informou que a unidade de conservação está numa porção em Zona de Ocupação Moderada 2, que é a porção parcelável, correspondendo a área não parcelável, de ZPA 1, a 5.894,44m², e a área parcelável a 56.983,23m².

Passou para a contextualização do que é o Parque Natural Municipal Carnaubal das Jandaías, convidando a Gerente Ruth Rios, da Célula de Diretrizes Ambientais (CEDAM/CPA), para falar sobre esse contexto do parque natural.

A Gerente Ruth Rios (CEDAM/CPA) cumprimentou os presentes e informou que a área do Carnaubal das Jandaías possui características ecológicas e vem sendo pleiteada, desde o ano anterior, para se tornar unidade de conservação, onde houve discussões, bem como o interesse da Prefeitura nesse sentido, em razão de suas características principais.

Informou, primeiramente, tratar-se de questão de biodiversidade urbana, havendo área de carnaubais, sendo a carnaúba árvore de característica hidrófila, que se aproxima de áreas encharcadas, estando associada a essas áreas alagadas e ao ecossistema associado, sendo, ainda, árvore símbolo do Ceará, havendo, assim, duas questões muito importantes: as jandaías e a própria carnaúba.

Esclarece que essas áreas alagadas formam um corredor ecológico, ligando a margem direita do Parque do Cocó ao Parque Urbano da Lagoa Maria Vieira, corredor que já acontece naturalmente, por onde passam diversas espécies de animais terrestres e de ambientes hídricos, onde passam de um lado para o outro, virando um corredor ecológico entre os dois locais.

Informou tratar-se de habitat de espécie ameaçada, a jandaia-verdadeira, nativa do Ceará, que sofreu defaunação, pois, no início do século passado, sua caça era autorizada, por ter sido considerada praga, havendo, infelizmente, ocorrido essa defaunação, restando poucos municípios, principalmente do litoral, onde a espécie ainda existe, sendo Fortaleza um dos locais onde essa fauna da jandaia-verdadeira conseguiu se adaptar.

Explicou que a importância da carnaúba para as jandaías decorre de que, quando a carnaúba morre, seu tronco fica oco, sendo, então, o pica-pau quem faz sua morada nesse tronco, e, quando ele vai embora, é a jandaia-verdadeira quem passa a habitá-lo, sendo esse o motivo é tão importante esse ecossistema, com a carnaúba viva e a carnaúba morta, é tão importante: a carnaúba

viva oferece a questão do fruto, local remanescente, e a carnaúba morta se torna o habitat da jandaia-verdadeira.

Informou existir, ainda, a questão dos serviços ambientais, sendo um deles o habitat da jandaia, também para alimentação, repouso, morada e nidificação dessas espécies, criando-se, assim, um sistema ambiental muito importante, de corredor ecológico, de passagem, de nidificação e de morada dessas espécies, não somente da jandaia-verdadeira, mas também do pica-pau, havendo outras espécies importantes na área, como a capivara, que também ali aparece de vez em quando, tratando-se de área muito importante para o município, que tem interesse na manutenção da biodiversidade urbana e do equilíbrio ambiental.

Acrescentou que quem mora nas proximidades, inclusive na própria SEUMA, sempre ouve barulho de bicho, havendo também maritacas, outra espécie de psitacídeo muito próxima da jandaia-verdadeira, evidenciando o potencial de biodiversidade desse espaço que faz esses corredores ecológicos, sendo, por isso, tão importante sua conservação e a criação dessa unidade de conservação.

A Gerente Hélydy Maria (CEDUR/COURB) agradeceu e retomou a apresentação, informando que o fundamento da flexibilização a ser trazida parte do princípio de que a atividade é um projeto especial, conectando-se com os demais pleitos anteriormente apresentados: informou que o projeto especial traz a possibilidade de flexibilização, podendo trazer novas nuances para a atividade considerando esse status, conforme o art. 14, segundo o qual as dimensões e demais parâmetros do parcelamento só podem ser alterados em projetos destinados à implantação concomitante de projetos especiais, que é justamente o caso presente.

Apresentou os parâmetros que estavam sendo flexibilizados: quanto às doações, informou que, no quadro à esquerda, elas estão divididas entre área verde, área institucional, fundo de terras e sistema viário de acordo com o projeto da AOP. Na solução proposta, está convertendo o valor que seria de área verde, área institucional de fundos de terras, tudo em uma única área para ser a área verde à qual seria destinada a unidade de conservação, trazendo assim uma camada de proteção à área, considerando suas características ambientais, deixando-a inteiramente afetada como área verde.

Informou que essa solução implica a obrigação de o requerente urbanizar apenas os 18% relativos à área verde que já doaria no parcelamento convencional, sendo, contudo, toda a área afetada como área verde.

Informou que a outra flexibilização decorre da necessidade de alteração de uma diretriz de sistema viário, que anteriormente estava localizada em outro ponto do terreno, no lado oposto ao que está localizada hoje, pois, da outra forma, estaria quebrando quadra, a quadra estaria menor do que

os 300m, limite legal da lei, sendo a nova proposta de 401,89m, o que exige também a necessidade de flexibilização pois excede.

Esclarece que a necessidade decorreu para que quando a via passe da mesma forma apresentada no mapa, ela contorne a unidade de conservação, preservando os atributos ambientais, sendo essa flexibilização também necessária de ser aprovada por essa Comissão.

Informou as vantagens da solução proposta: torna aquela área pública contínua, em vez de se ter área verde, institucional e fundo de terras, traz tudo como área verde para implantação de parque urbano; e há coerência na afetação, pois não faz sentido afetar a área como institucional sabendo-se já haver definição de unidade de conservação que vai alterar o status dessa afetação futuramente, sendo mais correto, já no momento do parcelamento, destinar corretamente a afetação das áreas públicas.

Informou que o Município não sai prejudicado por conta dessa mudança de afetação, pois o requerente continua com a exigência de urbanização dos 18% de área verde, sendo essa uma camada de proteção a mais, pois, tornando aquela área verde, com uso de área verde, protege-se, não se possibilitando a utilização de outros usos pelo Município. Concluída a exposição, passou a palavra ao Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) para a deliberação.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu a todos pela exposição, comentando que os presentes puderam perceber um pouco do nível de preocupação e competência de uma Coordenadoria tão importante quanto a CPA, por meio das palavras da Gerente Ruth Rios (CEDAM), tratando-se de contexto que, às vezes, não é muito trazido na Secretaria, mas que permitiu perceber a preocupação e o nível de política feito pela CPA e pela SEUMA.

Questionou se havia algum questionamento em relação ao pleito apresentado, dessa análise de orientação para parcelamento. Não havendo manifestações, colocou o pleito em votação, referente ao pleito S2026117804 de Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – 1ª fase, no contexto da unidade de conservação, e declarou o pleito aprovado por unanimidade.

Em seguida, fez agradecimentos, informando ter havido vacância em relação aos processos, tendo sido feito um trabalho muito forte dentro da Secretaria, principalmente na Célula de Normatização e na Célula de Diretrizes Urbanas, e na Célula de Negócios Urbanos, agradecendo a grande participação da Gerente Hêlady Maria, não só na apresentação, mas também na elaboração e nos estudos, junto com a Shirley na CENOR, agradecendo também à Gerente Ananda Queiroz, à Afrânia e à Evelyn, tendo processos aprovados de outorga, agradecendo à Secretária Executiva Thais de Alencar Cândido, que se dedicou bastante, junto com o Hugo, para a realização da reunião, parabenizando a todos que tiveram seus pleitos aprovados.

A Secretária Executiva Thais de Alencar Cândido perguntou se poderia fazer o informe das deliberações que constariam em ata antes do encerramento, ao que o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) respondeu de forma positiva.

A Secretária Executiva Thais de Alencar Cândido procedeu à leitura das deliberações da reunião: quanto à primeira pauta, a aprovação da Ata da 187ª Reunião Extraordinária da CPPD, constando aprovada por unanimidade; quanto à segunda pauta, o processo nº S2026117547, do requerente Hospital São Carlos, tendo sido aprovado o Índice de Aproveitamento por unanimidade; quanto à terceira pauta, o processo nº S2025110554, do requerente Moura Dubeux Engenharia, ficando aprovados por unanimidade o Índice de Aproveitamento, a Taxa de Ocupação do Solo, a Taxa de Ocupação do Subsolo, a Altura da Edificação e os Recuos; quanto à quarta pauta, o processo nº S2026113506, do requerente KIC – Fortaleza 8 Construções e Incorporações SPE Ltda, em que foram aprovados, de forma unânime, o Índice de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação do Subsolo; quanto à quinta pauta, o processo nº S2025109983, do requerente Moura Dubeux Engenharia, ficando aprovados por unanimidade o Índice de Aproveitamento, a Altura da Edificação e os Recuos do Solo; quanto à sexta pauta, o processo nº S2026114561, da Organização Educacional Farias Brito, constando a manifestação da AMC sobre a questão do embarque e desembarque, tendo sido aprovados por unanimidade os recuos mínimos, as normas da via e o número mínimo de vagas; quanto à sétima pauta, o processo nº S2025107336, do requerente EVC Industrial Ltda, ficando aprovados, por unanimidade, o Estudo de Impacto de Vizinhaça e a definição dos recuos mínimos e normas; e quanto à oitava pauta, o processo nº S2026117804, requerente Auricélio Aguiar Parente, em que foi aprovada, por unanimidade, a flexibilização dos percentuais de áreas públicas e a flexibilização dos parâmetros máximos de extensão da quadra.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu aos membros e a todos os participantes, desejando a todos uma ótima semana, encerrando a reunião.

Fortaleza, 21 de julho de 2026.

Aprovada em 21/08//2026, durante a Reunião nº 189 da CPPD, por:

AMC; PGM; SDE; SEFIN; SEUMA; IPPLAN; HABITAFOR; ETUFOR; AGEFIS; SEGOV; DETRAN; FBFF; SINDUSCON.

Visto por:

Afrânia Gadelha Diógenes
Analista da Célula de Negócios Urbanos
(CENUR)

Evelyn Timbó Dias Martins
Articuladora da Célula de Negócios Urbanos
(CENUR)

Assinado por:

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 BFBS2MQY

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5702100 e código BFBS2MQY

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

ASSINADO POR:

Assinado por: THAIS DE ALENCAR CANDIDO em 21/08/2026

Assinado por: MARCIO EUGENIO GOMES CAMPOS em 24/08/2026