



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 138ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 27/04/2022

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **IPLANFOR** – Pedro Esdras; **SEUMA** – Luciana Lobo; **SEINF** – Roberto Resende; **SDE** – Reinaldo Salmito; **SCSP** – Calina Bertini, Marco Flávio Matias; **SEGER** – Ítalo de Andrade; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Marques; **CDL** – Gilberto Costa, Germano Belchior; **FBFF** – Jeronimo Paulo da Silva; **ABES** – Marconi Barbosa; **CMF** – Renan Colares; **HABITAFOR** – Daniel Rodrigues.

Presidente da CPPD: Luciana Mendes Lobo

Secretária Executiva da CPPD: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Carla Camila Girão Albuquerque

Expositores: Daniela Belfort – COURB/SEUMA

Débora Braga – COURB/SEUMA

Cássio Maia – Construtora RCB

DEMAIS PARTICIPANTES: Construtora RCB – Cássio Maia; Direcional Engenharia – Angélica Soares, Clyssia Teles; Construtora Tenda – Cláudio Benevides; Mayra Xavier, Junior Silva; SEUMA – Camila Girão, Afrânia Gadelha, Marília Gadelha, Daniela Belfort, Débora Braga, Hélydy Cordeiro, Mariana Oliveira, Rebeka Said, Saraiva Filho, Natalia Matos, Victor Braid, Waldilene Ramos, Marley Oliveira, Liana Marques.

PAUTA:

1. Aprovação da Ata da 137ª Reunião da CPPD;
2. Processo S2021020758
Assunto: Alteração da forma de pagamento
Requerente: RCB Incorporação e Construção LTDA.
3. Proposição de utilização de parâmetros de ocupação específicos no caso de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social que apresentem unidades compactadas.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora de Desenvolvimento Urbano (COURB) da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), Camila Girão, iniciou a reunião dando boas-vindas aos presentes, em seguida passou a palavra para a Presidente da Comissão, Secretária Luciana Lobo que ao cumprimentar os participantes, destacou a pauta da reunião.

Logo após, repassou a palavra para a coordenadora Camila, que deu início ao primeiro ponto de pauta com a aprovação da Ata da 137ª Reunião da CPPD. A coordenadora Camila questionou aos Conselheiros se teriam alguma consideração a fazer quanto a Ata encaminhada antecipadamente via e-mail, como não houve pronunciamento por parte dos Conselheiros, a Ata da 137ª Reunião da CPPD foi aprovada.

Dando continuidade à pauta, a coordenadora Camila convidou a Gerente de Negócios Urbanos (CENUR/COURB/SEUMA), Daniela Belfort para dar início a apresentação do processo.

A Gerente Daniela Belfort deu início a exposição informando que seria apresentado o pleito do Processo S2021020758 – Requerente: RCB Incorporação e Construção LTDA, na qual trata da alteração da forma de pagamento. O equipamento

Explanou que o projeto, localizado na Rua Coronel Linhares, nº 1505, bairro Aldeota, em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LC Nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo (LC Nº 062/2009), se enquadra no Grupo e Subgrupo Residencial, Atividade Residencial Multifamiliar, Classe 2, estando adequado a Zona de Ocupação Consolidada (ZOC). Posteriormente, apresentou os parâmetros urbanísticos exigidos pela Legislação e o que estaria sendo proposto no projeto, na qual o pleito a outorgar seria o Índice de Aproveitamento.

Salientou que o requerente estaria propondo a substituição da Outorga Onerosa do Direito de Construir pela execução de uma obra de infraestrutura urbana em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), conforme preconiza o Art. 221 do PDP de Fortaleza (LC Nº 069/2009).

Art. 221 - A contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana nas Zonas Especiais de Interesse Social, desde que haja requerimento do beneficiário e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).



Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Parágrafo Único - Os imóveis doados e as obras de infraestrutura urbana de que trata o caput devem corresponder ao valor da contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir.

Ressaltou ainda que foi proposto a execução de um equipamento público denominado, Escola Areninha do Cuca Pici, destacando os valores calculados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), tanto o valor da execução do equipamento, quanto o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Avaliado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF)	R\$ 1.136.257,50
Valor OODC	R\$ 983.026,38
Arcando com a diferença de	R\$ 153.231,12

Concluiu a apresentação mostrando a localização e o projeto proposto para a construção do equipamento, logo após, passou a palavra para os representantes do projeto, Cassio Maia e Vitória, que deram início a apresentação do projeto técnico e defesa do pleito.

Findada as explanações, foi repassada a palavra para a coordenadora Camila em seguida facultou a palavra aos presentes.

A Conselheira Denise Sobreira, representante da Procuradoria Geral do Município (PGM) pediu a palavra e parabenizou a apresentação da Gerente Daniela pela explicação da coerência Legislativa normativa e pelo pleito, pro ser apreciável dentro da CPPD, ficando clara a obediência legal e principiológica.

Em seguida, a Conselheira Luana Marques, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON) parabenizou o projeto, ressaltou que o pleito seria interessante e inédito na Comissão. Questionou como iria funcionar a liberação do alvará do empreendimento, se ficaria condicionado a aprovação da CPPD e quitação. Perguntou ainda se poderia ficar como crédito, o valor a mais referente a construção do equipamento.

Respondendo ao questionamento, a Presidente da CPPD, dra. Luciana Lobo falou que, no diz respeito ao alvará do empreendimento, a partir da aprovação do pleito será dado início a execução da obra e liberação do alvará, com o acompanhamento da SEUMA, e garantia da conclusão da obra seria a emissão do Habite-se. Quanto ao valor a mais que arcado com a construção da Escola Areninha, esclareceu que existiu um consenso entre as partes, nesse contexto ficou entendido que essa seria a melhor maneira.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

O Conselheiro Ítalo de Andrade, representante da Secretaria Municipal de Gestão Regional (SEGER) questionou se geraria um crédito, a presidente Luciana respondeu que não iria gerar crédito, pois havia uma renúncia expressa de crédito dessa referência e que o requerente teria se colocado dessa forme.

Prosseguindo com os questionamentos, o Conselheiro Jorge Sena, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará (CREA) perguntou sobre o período de execução da Escola Areninha, se a obra aconteceria de forma concomitante a construção do empreendimento ou antes.

Em resposta, a coordenadora Camila Girão esclareceu que ainda não foi definido o período de execução e que essa seria uma definição mais relacionada com a SEINF e quando o requerente assinar o Termo de Compromisso, onde os detalhes da obra estão definidos.

Após, o Conselheiro Daniel Rodrigues, representante da Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional (HABITAFOR) questionou quantos metros quadrados teria a obra da Escola Areninha. A Gerente Daniela mostrou a localização e respondeu que conforme explanado, seria aproximadamente 375 m² e ressaltou que a informação foi enviada previamente no Relatório, aos conselheiros.

Não havendo mais questionamentos, a coordenadora Camila deu início ao processo de deliberação, pediu para os conselheiros que fossem favoráveis a aprovação do pleito, permanecessem como estavam, os não favoráveis e os que iriam se abster registrassem seu voto na caixa de mensagem ou verbalmente, ligando os microfones, resultando na aprovação do pleito por unanimidade.

Dando continuidade à pauta, a coordenadora Camila passou a palavra a gerente de Normatização (CENOR/COURB), Débora Braga que deu início ao terceiro ponto a ser deliberado, sobre a Proposição de utilização de parâmetros de ocupação específicos no caso dos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social que apresentem unidades compactas.

A gerente Débora explicou que são classificados como Conjuntos Habitacionais de Interesse Social (de acordo com o Artigo 204 da LPUOS – LC nº 236/2017), os projetos destinados à urbanização de áreas, incluindo a infraestrutura, enquadrados em programas de entidades governamentais federais, estaduais e municipais para atendimento de moradia da população de baixa renda e que Unidades Compactas (de acordo com os Arts. 377 e 378 do Código da Cidade – LC nº 270/2019) é uma modalidade de apresentação da habitação por uma área computável máxima individual 70 m².

Deu continuidade ao estudo específico da proposição de alteração dos parâmetros ressaltando que considerando que a modalidade de unidade habitacional caracterizada como compacta e frequentemente



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

apresentada em Conjuntos Habitacionais de Interesse Social enquadrados nos programas de financiamento para moradia existentes, com mais de 300 unidades, portanto, classificados como Projeto Especial pela LC nº 236/2017 (Classe 10PE).

Acrescentou que sugere-se apreciação a alteração dos parâmetros de Conjuntos habitacionais de interesse social (Grupos de prédios de apartamentos), código 00.00.09, Classe 10PE (acima de 300 unidades), para os parâmetros definidos em Lei para a atividade de Residência Multifamiliar (Unidades Compactas), código 00.00.10, Classe 2 (acima de 2 unidades), no que diz respeito a: recuos, normas e quantidade mínimas de vagas de estacionamento.

Ressaltou que a alteração de parâmetros seria apenas nos casos onde a totalidade de unidades for caracterizada como unidades compactas, de acordo com a LC nº 270/2019 (Código da Cidade)

Ao término da explanação, a gerente Débora frisou o assunto em deliberação e repassou a palavra para a coordenadora Camila que registrou a presença dos Conselheiros e demais participantes na reunião. Dando continuidade, facultou a palavra aos presentes.

O Conselheiro Daniel Rodrigues, representante da HABITAFOR pediu a palavra e falou que gostaria de fazer algumas considerações. Sobre o primeiro ponto, falou que durante muito tempo a HABITAFOR utilizou a Lei de Reassentamento, que atualmente já está incorporado a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e, sempre encontrou resistência pela quantidade de vagas, porque nos Artigos de reassentamento se estabelecia 01 vaga de carro a cada 3 imóveis e, com isso gerava um problema no convívio das famílias.

Acrescentou que, durante um debate interno na HABITAFOR surgiu uma questão que ficou dúbio no entendimento, pontuou as especificidades de algumas Leis, como: Lei que rege a Política de Habitação, PIS (Política Integração Social); Código da Cidade; Programa Minha Casa Minha Vida e atual Programa Casa Verde e amarela; e, ressaltou que existe uma área cinza no que se refere a habitação de interesse social.

Sugeriu um parecer da PGM e destacou que caberia também o posicionamento da AMC, pois poderiam existir outras preocupações, como a ocupação de outras áreas de estacionamento.

A Presidente da Comissão, dra. Luciana, em resposta a colocação do Conselheiro Daniel, lamentou os que os contatos anteriores a reunião não tenham dado certo, pois houveram várias tentativas no intuito que o diálogo tivessem acontecido no âmbito da Prefeitura e as questões levantadas já equalizados. Complementou que, então essa seria a oportunidade de trazer os esclarecimentos para o público em geral e,



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

após, pediu para a coordenadora Camila dar seguimento aos esclarecimentos.

A coordenadora Camila iniciou sua fala, esclarecendo que estariam em observância a Lei Municipal de Licenciamento de Edificações, de obras, portanto, tudo que diz respeito ao controle da Política Habitacional local, que diz respeito a HABITAFOR, fugiria um pouco do que estaria sendo discutido no pleito.

Ressaltou que, no que se refere ao licenciamento das obras que se enquadrem, financiadas por programas públicos que visem a produção de interesse habitacional, financiados por bancos públicos e que passam por critérios para aprovação de financiamento, a SEUMA não poderia restringir o público de consumo de nenhuma forma. Complementou dizendo que, nesse sentido o tratamento que a Legislação dá ao Alvará de Construção, ao Licenciamento de Projetos Especiais, como estaria sendo discutido, seria o mesmo para a empreendedores de caráter público ou privados, sendo submetido aos mesmos parâmetros da Legislação.

Acrescentou ainda que a preocupação fundamentalmente seria pensar na viabilidade na produção de habitação de interesse social, considerando que os parâmetros das unidades compactas são mais acessíveis e, talvez possam viabilizar uma interação e localização dentro da Cidade, de maneira mais assertiva. Concluiu dizendo que o pleito, vinculado a Legislação do Licenciamento da Construção se resume a essa especificidade, nesse sentido frisou que poderiam ter outras praças de discussões, aprofundando e encontrando caminhos possíveis.

Logo após, a Conselheira Luana Marques, representante do SINDUSCON, falou que em consulta as empresas que já trabalham com esse produto e surgiram alguns questionamentos. Fez um breve resumo do que foi entendido, ressaltando que foi percebido que a principal alteração seria 01 vaga, para cada 06 unidades. Em seguida elencou os questionamentos: Em relação ao procedimento de aprovação, os requerentes que fizerem esse pleito, descreveria com Habitação de Interesse Social (HIS) e demais análise de parâmetros seria interna? A formalização será através de um Parecer Normativo? No Relatório encaminhado previamente, informa que poderiam ter alterações quanto a adequabilidade, quais seriam as interferências seriam? A solicitação ainda é submetida a Análise de Orientação Prévia ou essa atividade seria dispensada? Ainda será possível pleitear alterações de parâmetros, previstos nos Projetos Especiais? Existe um Decreto Nº 13.045/2012, na qual foi alterado recentemente, referente ao enquadramento dos HIS que indica unidades compactas de até 60m², já no pleito apresentado são unidades até 70 m²; além disso, o Decreto também indica fração de 30m², haverá compatibilização das Legislações?



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

A conselheira falou ainda, complementando o que foi dito pelo conselheiro Daniel, que durante a alteração da LPUOS, foi consultada a HABITAFOR e outros órgãos que tinham relação com empreendimentos entregues dessa natureza, sobre a proporção das vagas, pois houve o questionamento de quanto mais área de estacionamento, teriam menos unidades construídas e as contribuições recebidas foi dada, onde a proporção de 1 para 1 não era necessária, por ficarem muitas vagas ociosas. Concluiu dizendo que acha interessante ser feito um estudo nesse sentido, para futuras Legislações.

Prosseguindo, foram respondidos os questionamentos. Sobre a adequabilidade, a gerente Débora esclareceu que foi abordado no relatório encaminhado para fins de conhecimento, onde a adequabilidade entre as atividades diferencia quanto a zonas definidas no anexo 6, da LPUOS, na macrozona a adequabilidade é a mesma para as 02 classes, porém quando é analisado o anexo 6 há divergência em zonas ambientais, zonas de orla e algumas zonas que incidem em áreas aeroportuárias, tendo em vista esse mérito, não foi proposto a simulação de parâmetros quanto a adequabilidade, ou seja, as atividades serão analisadas pela adequabilidade das classes origem.

Sobre o Decreto Nº 13.045/2012, respondeu que o Código da Cidade (LC Nº 270/2019) versa sobre a mesma matéria, dessa forma, quando as definição das unidades compactas foi adotado o conceito trazido pela Legislação mais atualizada, que é o Código da Cidade. Acrescentou que se aplica ao Decreto, o que o Lei Complementar Nº 270/2019 não verse sobre o assunto, não existindo alteração quanto esse mérito.

Quanto ao enquadramento nos programas de financiamento, respondeu que a SEUMA pede uma declaração da Caixa Econômica Federal ou do programa que for pleiteado, garantindo que o empreendimento esteja dentro dos parâmetros exigidos pelo órgão financiador.

Sobre o que foi pontuado pelo Conselheiro Daniel, a gerente Débora Braga falou que sobre as vagas serem suficientes ou não, ficará a critério da demanda, pois diminuindo a exigência de número de vagas mínimas, alivia a rigidez dos parâmetros que a Legislação coloca para as HIS, possibilitando maior variação de distribuição dos programas habitacionais.

A Conselheira Luana questionou ainda sobre caso a utilização da fração dos 30m², a unidade terá que ser até 60m². A gerente Débora confirmou e ressaltou que no que se aplica ao Decreto é necessário a observância dos parâmetros colocados no Decreto. Sobre os demais questionamentos, respondeu a Análise de Orientação Prévia continuará sendo exigido, através do Licenciamento Digital. Quanto o enquadramento no instrumento Outorga Onerosa, a coordenadora Camila esclareceu que é possível se o empreendimento



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

estiver dentro do zoneamento previsto na Lei.

Dada as respostas as perguntas feitas, foi facultada a palavra a Conselheira Rosina Lopes, representante da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) que questionou se foram feitas pesquisas para mostrar a redução das vagas de estacionamento, pois anos anteriores foi levantada essa questão e existiu considerações de ser feito um estudo pela SEUMA a fins de esclarecer a necessidade da quantidade de vagas. Salientou que a alta taxa de motorização da população, sendo assim, pode gerar problemas futuros de veículos estacionados na rua. Falou ainda, sobre o seu receio com a quantidade de edificações com unidades compactas já existentes oferecendo duas vagas e questionou se essas edificações serão enquadradas como projeto social.

A coordenadora Camila explicou que as quantidade de vagas ofertadas irá depender do projeto e do empreendimento, destacando que a proposição apresentada seria um critério mínimo. Com relação ao enquadramento das unidades sendo oferecidas tem a ver com a demanda que o mercado irá imputar

A Conselheira Rosina falou ainda que as vagas ofertadas em empreendimentos com 50m² estão sendo utilizadas e mesmo em unidade de caráter social, as vagas são ocupadas. Em seguida, a coordenadora Camila destacou que seriam duas questões a serem ponderadas, o acúmulo de veículos em espaço público e a viabilidade ou não de produzir habitação bem localizada na Cidade, na qual estariam sendo levadas em considerações ambas e entendendo que programas de habitação de interesse social, são específicos e excepcionais, viabilizado por programas habitacionais, ressaltando que não seria produção de mercado.

Complementando, a gerente Débora explicou que para a análise do projeto é solicitada a declaração de enquadramento de financiamento para moradia, que informa a faixa salarial que o empreendimento irá ser ofertado, após ser executada.

Dando continuidade aos questionamentos, o Conselheiro Pedro Esdras, representante do Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR) falou que estão desenvolvendo estudos para habitação de interesse social, para habitações com menos de 300 unidades e questionou como é submetido a apreciação na CPPD para empreendimentos, que teriam porte médio, com menos de 300 unidades, sendo necessária a apreciação quanto a quantidade de vagas. Foi esclarecido que a Legislação, abaixo de 300 unidades é exigida 01 vaga por unidade e que não se enquadraria como Projeto Especial.

O Conselheiro Pedro perguntou ainda se poderia ser enquadrado como projeto especial outras características, como localização ou associado a empreendimentos públicos. A Presidente da CPPD, Luciana



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Lobo destacou que seria isso e se colocou a disposição para ajudar o Iplanfor a encontrar soluções conectados a Legislação, quando tiverem desenhos mais definidos.

Logo após, o conselheiro Jerônimo Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF), pediu a palavra e compartilhou da preocupação da Conselheira Rosina Lopes e pediu para que a Prefeitura olhasse pela ótica do desenvolvimento econômico em alguns anos e possível conforto aos moradores.

Findado os questionamentos e esclarecimentos, a Coordenadora Camila deu início ao processo de deliberação, pedindo aos que fossem favoráveis a aprovação do pleito, permanecessem como estavam, os não favoráveis e os que iriam se abster registrassem seu voto na caixa de mensagem ou verbalmente, ligando os microfones, resultando na aprovação unânime do pleito.

Iniciado o posicionamento do Conselheiros quanto a deliberação do pleito, a Presidente da Comissão, Luciana Lobo pediu licença e propôs o encaminhamento, considerando que houve uma manifestação de alguns membros da Prefeitura no sentido de entender melhor, sendo necessário avançar um pouco mais nas conversas e esclarecimentos. Sugeriu que fossem feitos grupos de trabalhos entre o Poder Público e demais entidades da sociedade civil que quisessem participar, com rodadas de reuniões durante o mês para debater e ter dados necessários para a reunião da Comissão no próximo mês, já com a proposta mais amadurecida. Ao colocar para a apreciação do colegiado, foi aprovada a sugestão, tendo como nova apreciação na reunião subsequente.

Ao término, a Presidente da Comissão, Luciana Lobo deu por encerrada a reunião agradecendo a presença de todos e pela reunião frutífera.

Fortaleza, 27 de abril de 2022.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Carla Camila Girão Albuquerque
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano

Luciana Mendes Lobo
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número F922S8WA

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 1481244 e código F922S8WA

ASSINADO POR:

Assinado por: CARLA CAMILA GIRAO ALBUQUERQUE:63150301300 em 27/06/2022 Assinado por: LUCIANA MENDES LOBO:91721881387 em 27/06/2022