

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 189ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 21/08/2026

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

QUADRO DE PARTICIPAÇÃO DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES DA CPPD

CONSELHEILHO DA CPPD			
PODER PÚBLICO		SOCIEDADE CIVIL	
AMC	ROSINA DE ALMEIDA LOPES; DOMITILA FERNANDES DE ARAÚJO LEITE	ABES	AUSENTE
PGM	FERNANDA MARIA DIÓGENES DE MENEZES OLIVEIRA	ACC	AUSENTE
SDE	MARIA VALGLENIA RODRIGUES SILVA	ACEC	AUSENTE
SEFIN	JORGE GOMES BATISTA; ANA CARLA DE QUEIROZ PAIVA	AGB	AUSENTE
SEINF	AUSENTE	CDL	AUSENTE
SEUMA	MÁRCIO EUGÊNIO GOMES CAMPOS	CMF	AUSENTE
IPPLAN	RODOLFO SYDRIÃO SANFORD	CREA	AUSENTE
HABITAFOR	FELIPE DE SOUZA FIRMIANO	DETRAN	MAGHALY ALACY PINHEIRO DANTAS
GABPREF	AUSENTE	FBFF	JOSÉ IVAN DA SILVA
ETUFOR	VINICIUS SIDOU LEMOS	IAB	AUSENTE
SCSP	AUSENTE	SINDIONIBUS	AUSENTE
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:

Afrânia Gadelha (CENUR/COURB);

Raimundo Sampaio (Representante do Processo S2025109204);

Gustavo Bruno Andrade Amorim (Representante dos Processos S2026111854)

Jean Toglate (Representante do Processo S2026119053).

Demais Participantes: Afrânia Gadelha; Airton Boris; Ana Carolina Medeiros; Ananda Queiroz; Anne Uly; Avila Almeida; Beatriz Siqueira; Breno Lavor; Bruna Moreno; Bruno Montenegro; Clarissa Kuehner; Fabiana Tavares; Glecyslane Coelho; Gustavo Bruno; Henrique Ferreira; Jean Togleate; Joana Gabriela; Jocielton Aquino; Karynne Soares; Liana Moraes; Luana Marques; Marina Fontenele; Manoela Bernadino; Marcela Carvalho; Marco Junior; Marília Noleto; Mayra Praciano; Melina Milério; Milena Brito; Monalyza Martins; Nagela Sousa; Natalia Matos; Núcleo de Planejamento; Raimundo Sampaio; Reginaldo Rocha; RHQ Consultoria Imobiliária; Sala Técnica Exp Brasil; Shirley Gonçalves; Thais de Alencar; Thais Costa; Virna Rabelo; Vitória Freitas.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 188ª reunião ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2025109204 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: MULTIPLA SANTOS DUMONT EMPRESARIAL SPE S.A.;
3. Processo nº S2026111854 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: IDIBRA PARTICIPAÇÕES LTDA.;
4. Processo nº S2026119053 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: UN1CA CE QUADRA 06 CONSTRUÇÕES SPE LTDA.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES, DISCUSSÕES, DELIBERAÇÃO:

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos, da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA), cumprimentou a todos. Alcançado o quórum necessário, pediu desculpas a todos pela demora, esclarecendo que a Comissão fica sujeita a aguardar a presença dos membros, conforme exigido pela legislação, para que a reunião possa ser iniciada. Cumprimentou novamente a todos e informou que traria dois pontos aos presentes antes de iniciar a apresentação dos pleitos da 189ª Reunião.

Como primeiro ponto, informou que, a partir da próxima reunião, a de número 190ª, a Comissão passará a utilizar outra plataforma de videoconferência, esclarecendo que a plataforma Zoom já é a mais difundida no âmbito do Município.

Como segundo ponto, informou que, ao final da reunião, será iniciada imediatamente a elaboração da ata e que, para fins de transparência e de legalidade, a ata será encaminhada aos membros presentes que votaram naquela reunião, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, para que os membros presentes também possam validá-la. Esclareceu que, normalmente, por lei e por decreto, a validação ocorre na reunião seguinte, mas que há a preocupação de que os membros efetivamente

presentes validem a ata, uma vez que, na reunião seguinte, poderão estar presentes outros membros, que não participaram da deliberação, aprovando ou não a ata.

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

A Secretária Executiva realizou a leitura, informando estarem presentes na 189ª Reunião da CPPD os seguintes conselheiros: Rosina de Almeida Lopes e Domitila Fernandes (AMC); Fernanda Maria Diógenes (PGM); Maria Valglenia (SDE); Jorge Gomes Batista e Ana Carla de Queiroz (SEFIN); Márcio Eugênio Gomes Campos (SEUMA); Rodolfo Sydrião Sanford (IPPLAN); Fellipe de Souza (HABITAFOR); Vinícius Sidou (ETUFOR); José Neuvani de Vasconcelos Júnior (AGEFIS); Gustavo de Alencar e Vicentino (SEGOV); Maghaly Pinheiro (DETRAN); José Ivan da Silva (FBFF); e Nathiara Yanara (SINDUSCON). Na ocasião, informou, ainda, que, caso houvesse algum conselheiro presente que não tivesse sido nominalmente chamado, este deveria se manifestar pelo chat, a fim de que sua participação fosse devidamente registrada.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) avisou aos membros natos que a Secretária Executiva Thais de Alencar Cândido entraria em contato com cada um deles, uma vez que o endereço eletrônico institucional constante dos registros da Secretaria por vezes não é o mesmo utilizado pelo membro, de modo a viabilizar a assinatura da ata pelo membro que estiver aprovando o pleito.

Na sequência, o Coordenador informou que as pautas a serem tratadas seriam as seguintes:

1. Aprovação da Ata da 188ª reunião ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2025109204 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: Múltipla Santos Dumont Empresarial SPE S.A.;
3. Processo nº S2026111854 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: Idibra Participações Ltda;
4. Processo nº S2026119053 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: Un1ca CE Quadra 06 Construções SPE Ltda.

Informou, ainda, a todos os presentes, que a reunião é gravada na plataforma de videoconferência utilizada, exclusivamente para fins de elaboração da ata.

Dando início ao primeiro ponto de pauta, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) informou que a minuta da ata da 188ª Reunião havia sido previamente encaminhada aos conselheiros, por WhatsApp e por e-mail, e questionou se os conselheiros desejavam fazer alguma observação em relação a ata encaminhada.

Não havendo manifestações, o Coordenador registrou, para constar em ata, que colocava em votação a aprovação da Ata da 188ª Reunião Ordinária, tendo sido esta aprovada por unanimidade, sem qualquer tipo de questionamento.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) anunciou o pleito referente ao processo nº S2025109204, da Múltipla Santos Dumont Empresarial, e passou a palavra à Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) para a apresentação.

A Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) cumprimentou os presentes e iniciou sua apresentação esclarecendo que os três processos de Outorga Onerosa de Alteração de Uso a serem deliberados pelos conselheiros na presente reunião foram analisados seguindo as seguintes leis: Lei Complementar nº 062/2009, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR); Lei Complementar nº 236/2017, que trata da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS); Lei Complementar nº 270/2019, que se refere ao Código da Cidade; e as Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022, que regem o instrumento urbanístico de Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Na sequência, informou que o terreno do empreendimento da Múltipla Santos Dumont Empresarial está localizado na Avenida Santos Dumont, nº 2810, bairro Aldeota, possui área total de 1.500,00 m², e que se encontra inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com sobreposição à Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota. Acrescentou que a atividade do empreendimento é centro empresarial, comercial e de serviços, prédio de salas e lojas.

Apresentou o quadro comparativo entre os parâmetros urbanísticos estabelecidos em lei para a ZOC e para a ZEDUS Aldeota e aqueles propostos no projeto arquitetônico, esclarecendo que o requerente pretende flexibilizar dois parâmetros urbanísticos: primeiramente, o Índice de Aproveitamento (IA), sendo 1,50 o valor que ultrapassa o IA básico até o IA máximo, mediante a utilização do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); e, como segundo parâmetro a ser flexibilizado, os Recuos do Solo, que demandam área total necessária de terreno virtual de 598,67 m². Informou que os demais parâmetros estão adequados.

Informou que o valor da outorga, calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) para a flexibilização dos dois parâmetros mencionados, corresponde a R\$ 2.891.850,37 (dois milhões, oitocentos e noventa e um mil, oitocentos e cinquenta reais e trinta e sete centavos). Concluída a exposição técnica, passou a palavra ao responsável pelo processo para a realização de sua apresentação.

O senhor Raimundo Sampaio, responsável pelo projeto no escritório Marcelo Franco Arquitetos, escritório responsável pelo projeto, cumprimentou os presentes e informou que o pleito consiste na alteração do índice de aproveitamento do básico até o máximo proposto, mas dentro do

máximo proposto em ZEDUS e a compra de terreno virtual de 598,67 m², tudo dentro do que é permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelo instrumento da Outorga Onerosa, mantendo-se os demais parâmetros urbanísticos.

Informou tratar-se de uma edificação comercial, localizada em uma avenida de importante fluxo, que passou a apresentar significativo apelo comercial, havendo grande demanda por esse tipo de uso na área, e acrescentou que o empreendimento se situa a cerca de 500 metros da futura estação de metrô em execução.

Explicou que a ideia do prédio busca romper um pouco o conceito de prédio comercial tradicional, por meio da utilização de fachadas verdes e ambientes abertos, com o térreo aberto para a avenida, de modo a proporcionar gentileza urbana. Acrescentou que a fachada dispõe de elementos verdes, de biofilia, tudo com o objetivo de quebrar a monotonia das áreas comerciais, características das grandes cidades.

Concluiu informando que o pleito é o de sair do índice básico para o índice máximo e uma compra de 598m². Apresenta imagens do prédio, que o projeto visa ser algo convidativo, que se utiliza da biofilia para quebrar um pouco da frieza das avenidas comerciais e que seja na verdade uma gentileza urbana para a cidade.

Encerrada a apresentação, o responsável indagou se havia alguma pergunta ou consideração a respeito do material apresentado. O Conselheiro Gustavo Vicentino (SEGOV) manifestou-se informando não ter questionamentos.

Não havendo mais nenhum questionamento do pleito da Múltipla, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) colocou o pleito em votação, orientando que aqueles que não concordassem com a aprovação se manifestassem pelo chat ou por meio do microfone. Não havendo qualquer manifestação contrária, o processo n° S2025109204, da Múltipla Santos Dumont Empresarial, foi aprovado por unanimidade pela Comissão.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) anunciou o pleito referente ao processo n° S2026111854, da Idibra Participações Ltda, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, e passou novamente a palavra à Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) para a apresentação.

A Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) informou que o terreno do empreendimento da Idibra está localizado na Rua Tibúrcio Cavalcante, n° 1040, bairro Aldeota, possui área total de 1.393,20 m², inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com sobreposição à Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota, sendo a atividade do empreendimento Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos).

Apresentou o quadro comparativo entre os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a ZOC e para a ZEDUS Aldeota e aqueles propostos no projeto arquitetônico, esclarecendo que o requerente pretende flexibilizar quatro parâmetros urbanísticos:

I. o Índice de Aproveitamento (IA), no total de 2,32, sendo 1,50 o que excede o IA básico até o IA máximo, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), e 0,82 o que ultrapassa o IA máximo, mediante a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);

II. a Taxa de Ocupação do Subsolo, que excede em 11,88% da taxa de ocupação do subsolo máxima;

III. a Altura da Edificação, ultrapassando em 11,86m a altura máxima permitida;

IV. os Recuos do Solo, cuja flexibilização demanda área total de terreno virtual de 223,49m².

Informou que os demais parâmetros estão adequados e que o valor da outorga, calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) para a flexibilização dos quatro parâmetros mencionados, é de R\$ 3.017.726,66 (três milhões, dezessete mil, setecentos e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos). Concluída a exposição técnica, passou a palavra ao responsável pelo processo para a realização de sua apresentação.

O arquiteto Gustavo Bruno Andrade Amorim apresentou-se como sócio fundador da EXP Brasil, responsável pelo projeto desenvolvido para a Idibra. Em seguida informou que o empreendimento está localizado nas imediações da estação do metrô da Avenida Santos Dumont com a rua Tibúrcio Cavalcante, tratando-se de projeto cuja intenção é exatamente apropriar-se da infraestrutura urbana e das condições do entorno para oferecer mais habitação para a região.

Informou que, conforme já explanado pela Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB), está sendo proposta a extrapolação do índice de aproveitamento em apenas 0,82, em razão do fruto de uma previsão de alargamento do sistema viário, esclarecendo que, caso fosse desconsiderada essa condição, o empreendimento estaria atendendo às questões previstas em lei.

Destacou que se trata de prédio que se coloca com uma proposta de diálogo com o meio, situado ao lado da estação do metrô, apropriando-se dessa condição para melhor aproveitar e consolidar o uso do solo, de modo que a cidade de Fortaleza obtenha o melhor aproveitamento e o melhor custo-benefício do uso dessa infraestrutura proposta pela Municipalidade.

Esclarece que o térreo é todo aberto, sem muros, com passeio arborizado, tratando-se de proposta amigável com o caminhar e com à perspectiva do uso da cidade de 15 minutos.

Ressaltou que a flexibilização se deu em função do alargamento, esclarece, que a via já se encontra consolidada e que muito provavelmente não haverá o alargamento, mas que estavam

acatando as determinações da lei, razão pela qual pediu o acolhimento da proposta, que considera de grande valia para o Município e para a sociedade.

Concluída a apresentação, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu ao arquiteto pela apresentação e trouxe para a reunião uma dúvida gerada, assim solicitou à Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) esclarecimento quanto ao índice de aproveitamento referente ao primeiro e segundo pleito, coloca que a questão não é deliberativa, apenas de esclarecimento quanto à questão do índice de aproveitamento na ZOC e na ZEDUS dois processos já apresentados.

A Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) esclareceu que, no processo da Idibra, o cálculo do índice de aproveitamento observa a variação do básico para o máximo, sendo o valor calculado mediante a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir; assim, calcula-se 1,50 utilizando a fórmula do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, e o que ultrapassa o índice máximo é utilizado o cálculo pela prevista na lei da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, somando-se os dois valores, gerando o valor do índice de aproveitamento.

Esclareceu que, no primeiro processo, o requerente Múltipla não ultrapassa o índice de aproveitamento máximo, indo apenas do básico até o máximo, sendo o índice básico da ZOC de 2,50 e o da ZEDUS Aldeota 4,00, de modo que está flexibilizando 1,50, que é a diferença entre o máximo e o básico. Explicou, ainda, que se utiliza a fórmula da Outorga Onerosa do Direito de Construir a qual determina a utilização do valor do metro² do terreno com base no valor do IPTU, enquanto, na Outorga Onerosa de Alteração de Uso, o valor do terreno considerado é o valor de mercado e não o de IPTU.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu a explicação e questionou se, no empreendimento da Idibra, haveria heliponto.

O arquiteto Gustavo Bruno Andrade Amorim respondeu que não há heliponto, tratando-se de elemento que faz parte da plástica do edifício, o coroamento do edifício, havendo naquela local área de lazer comum.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) questiona se o projeto que possui heliponto é o do empreendimento da Múltipla. Logo o arquiteto Gustavo Bruno Andrade Amorim complementa sua resposta anterior que foi analisado dentro do processo e que atende a todos os quesitos da segurança de voo.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) questionou se havia mais alguma dúvida em relação ao pleito. Não havendo manifestações, o Coordenador registrou, para constar em ata, que colocava o pleito da Idibra em votação, orientando que aqueles que se manifestassem contrariamente ou que desejassem se abster o fizessem pelo chat ou pelo microfone.

Não havendo qualquer manifestação contrária, o processo nº S2026111854, da Idibra Participações, foi declarado aprovado por unanimidade.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) anunciou o último pleito, referente ao processo nº S2026119053, da Un1ca CE Quadra 06 Construções SPE Ltda, e chamou novamente a Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) para que apresentasse o pleito aos conselheiros.

A Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) informou que o terreno do empreendimento da Un1ca está localizado na Rua Libaneses, sem número definido, terreno A, bairro Presidente Kennedy, possuindo área total de 5.366,29m², inserido em Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1), com sobreposição à Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Corredor Antônio Bezerra, sendo a atividade do empreendimento Residência Multifamiliar (unidades compactas).

Apresentou o quadro comparativo dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei para a ZOP 1 e para a ZEDUS Corredor Antônio Bezerra e os propostos no projeto arquitetônico, esclarecendo que o requerente pretende flexibilizar apenas um parâmetro, a Altura da Edificação, ultrapassando em 5,52m a altura máxima permitida, estando os demais parâmetros adequados.

Informou que o valor da outorga, calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) para a flexibilização desse único parâmetro, é de R\$ 10.911,08 (dez mil, novecentos e onze reais e oito centavos). Concluída a exposição técnica, passou a palavra ao responsável pelo processo para a realização de sua apresentação.

O senhor Jean Togleate, representando o requerente, cumprimentou os presentes e informou que a apresentação seria bem mais simples. Quanto à localização, informou que o terreno está situado entre o North Shopping e o Shopping Rio Mar e chamou a atenção, além do zoneamento em que está inserido, já mencionado, ZOP 1 com sobreposição da ZEDUS, para a existência de uma rua lateral de pedestres, de modo que o terreno possui três frentes.

Informou que, em razão da sobreposição da ZEDUS, o gabarito da ZOP 1 é de 72 metros e o da ZEDUS é de 48 metros, decorrendo da ZEDUS a necessidade do pagamento da diferença de 5,52 metros.

Quanto à implantação, informou que as duas torres estão mais ao Norte e o estacionamento mais ao Sul, sendo o acesso de pedestres realizado pelo lado das torres, situado no nível da rua de pedestres, 7 metros acima da rua de acesso de veículos, possuindo, portanto, essa rua de pedestres um desnível de 7 metros. Esclareceu que, para o cálculo da altura, utilizou-se o recuo médio da rua pedonal, de modo que a diferença de 5,52 metros em relação aos 48 metros está contada a partir do ponto médio da referida rua.

Apresentando o corte para melhor explicação, informou que a primeira torre, voltada para a Rua Libaneses, é a mais alta e a que determina a altura máxima, estando a segunda torre mais abaixo, e que o estacionamento está no nível da rua Sul Americanas.

Esclareceu que a diferença decorre do ponto médio do comprimento da rua de pedestres, uma vez que a torre acaba por se situar três metros e meio acima do ponto médio da rua lateral, tendo sido esse o fator que provocou o cálculo.

Informou que os demais parâmetros estão todos de acordo com a zona e com a ZEDUS, tratando-se de edifício de apartamentos compactos, tipologia já existente em grande número no entorno do Rio Mar, destinada a atender a uma demanda habitacional na região.

Destacou que o bairro Presidente Kennedy foi, tradicionalmente e por décadas, um bairro muito horizontal, tendo a verticalização se iniciado pela Bezerra de Menezes, Parquelândia e Monte Castelo e se estendendo agora para aquele bairro, provocada pelos grandes equipamentos instalados na região dos shoppings, que atraem pessoas que desejam morar naquela região, bem servida de serviços e também de urbanismo, ressaltando o trabalho realizado pela Prefeitura, que tornou agradável e de lazer uma área anteriormente muito alagada.

Concluiu informando que, aproveitando todos esses empreendimentos do entorno, está sendo captado mais um empreendimento residencial, e agradeceu pela oportunidade de esclarecer sobre o projeto.

Encerrada a apresentação, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu e solicitou o retorno ao quadro de parâmetros do empreendimento e questionou a relação entre os índices básico e máximo.

A Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) esclareceu que a lei das ZEDUS estabelece, para a ZEDUS Corredor Antônio Bezerra, índice de aproveitamento máximo 2,00 e altura da edificação de 48 metros, enquanto o índice básico da ZOP 1 é 3,00 e a altura da edificação, 72 metros, tendo a ZEDUS estabelecido parâmetros menores, razão pela qual o requerente não paga outorga onerosa em relação ao índice de aproveitamento.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu o esclarecimento e questionou se havia mais algum questionamento a ser feito em relação ao pleito.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes da Procuradoria Geral do Município (PGM) manifestou-se solicitando melhor entendimento quanto à questão do índice e à razão pela qual não há pagamento.

A Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) esclareceu que a ZEDUS se sobrepõe à ZOP 1 nos demais parâmetros, mas que, quanto ao índice de aproveitamento, deve ser adotado o índice básico da zona sobreposta, no caso, ZOP 1 que é 3,00, de modo que, até 3,00, o

requerente não paga Outorga Onerosa do Direito de Construir, e, como está utilizando 2,48, encontra-se abaixo de 3,00.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes (PGM) questionou se, portanto, a ZEDUS se sobrepõe em relação a tudo, menos ao índice de aproveitamento.

A Analista Afrânia Gadelha Diógenes (CENUR/COURB) confirmou, esclarecendo que a própria tabela da LPUOS, ao se analisarem os parâmetros no Anexo 4, determina a adoção do índice básico da zona sobreposta, no caso a ZOP 1, o índice básico é 3,00, razão pela qual o requerente não flexibiliza o índice de aproveitamento. A Conselheira Fernanda Maria Diógenes (PGM) agradeceu o esclarecimento.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) questionou se havia mais algum questionamento ou esclarecimento a ser prestado, tanto pela SEUMA quanto pelo requerente, em relação ao pleito da Un1ca.

Não havendo manifestações, registrou, para constar em ata, que colocava o pleito em votação, orientando que aqueles que se manifestassem contrariamente ou que desejassem se abster o fizessem pelo chat ou pelo microfone.

Não havendo qualquer manifestação contrária, o pleito da Un1ca CE Quadra 06 foi declarado aprovado por unanimidade.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) solicitou à Secretária Executiva Thais de Alencar Cândido que realizasse o informativo das deliberações que constariam em ata.

A Secretária Executiva Thais de Alencar Cândido procedeu à leitura das deliberações da reunião: quanto à aprovação da Ata da 188ª Reunião da CPPD, constará que foi aprovada por unanimidade; quanto ao processo nº S2025109204, do requerente Múltipla Santos Dumont Empresarial SPE, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, no qual se pretende outorgar o Índice de Aproveitamento e os Recuos do Solo, foi aprovado por unanimidade; quanto ao processo nº S2026111854, do requerente Idibra Participações Ltda, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, no qual se pretende outorgar o Índice de Aproveitamento, a Taxa de Ocupação do Subsolo, a Altura da Edificação e os Recuos do Solo, foi aprovado por unanimidade; e quanto ao processo nº S2026119053, do requerente Un1ca CE Quadra 06 Construções SPE Ltda, também de outorga, no qual se outorga a Altura da Edificação, foi aprovado por unanimidade.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu a todos e parabenizou aqueles que tiveram seus pleitos aprovados. Reiterou a questão da mudança da plataforma de videoconferência para o Zoom e informou que a Secretária Executiva Thais de Alencar Cândido entrará em contato para obter os endereços corretos, de modo que, além da aprovação normal

que consta da ata na CPPD, seja possível, por segurança e legalidade, aprovar também a ata junto aos membros presentes na Comissão no dia da aprovação do pleito.

Desejou a todos uma boa sexta-feira e um bom final de semana, agradecendo e encerrando a reunião.

Fortaleza, 21 de agosto de 2026.

Ata Elaborada por:

Thais de Alencar Cândido
Secretária Executiva da Comissão Permanente
de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

Ata revisada por:

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

Ananda de Sousa Queiroz
Gerente da Célula de Negócios Urbanos
(CENUR)

ASSINANTES DA ATA – MEMBROS NATOS

Conselheiros do Poder Público presentes à 189ª Reunião da CPPD e participantes das deliberações nela registradas:

Assinatura por meio do sistema de assinatura eletrônica da Prefeitura Municipal de Fortaleza (Assine Já)

Domitila Fernandes de Araújo Leite
Membro Suplente da CPPD
AMC

**Fernanda Maria Diógenes de Menezes
Oliveira**
Membro Suplente da CPPD
PGM

Jorge Gomes Batista
Membro Titular da CPPD
SEFIN

Márcio Eugênio Gomes Campos
Membro Suplente da CPPD
SEUMA

Rodolfo Sydrião Sanford
Membro Suplente da CPPD
IPPLAN

Fellipe de Souza Firmiano
Membro Suplente da CPPD
HABITAFOR

Vinicius Sidou Lemos
Membro Suplente da CPPD
ETUFOR

José Neuvani de Vasconcelos Júnior
Membro Suplente da CPPD
AGEFIS

Gustavo de Alencar E Vicentino
Membro Suplente da CPPD
SEGOV

Assinatura por meio do sistema eletrônico do Portal Gov.br

Documento assinado digitalmente
 **ROSINA DE ALMEIDA LOPES**
Data: 31/08/2026 11:51:00-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Rosina de Almeida Lopes
Membro Titular da CPPD
AMC

Documento assinado digitalmente
 **MARIA VALGLENIA RODRIGUES SILVA**
Data: 31/08/2026 13:26:38-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Maria Valglenia Rodrigues Silva
Membro Suplente da CPPD
SDE

Documento assinado digitalmente
 **ANA CARLA DE QUEIROZ PAIVA**
Data: 01/09/2026 08:42:23-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Ana Carla de Queiroz Paiva
Membro Suplente da CPPD
SEFIN

ASSINANTES DA ATA – MEMBROS REPRESENTANTES

Conselheiros da Sociedade Civil presentes à 189ª Reunião da CPPD e participantes das deliberações nela registradas:

Assinatura por meio do sistema eletrônico do Portal Gov.br

Documento assinado digitalmente
 **MAGHALY ALACY PINHEIRO DANTAS**
Data: 31/08/2026 15:37:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Maghaly Alacy Pinheiro Dantas
Membro Suplente da CPPD
DETRAN

Documento assinado digitalmente
 **JOSE IVAN DA SILVA**
Data: 31/08/2026 16:22:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

José Ivan da Silva
Membro Titular da CPPD
FBFF

Documento assinado digitalmente
 **NATHIARA YANARA DE OLIVEIRA SOUZA**
Data: 31/08/2026 17:14:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Nathiara Yanara de Oliveira Souza
Membro Titular da CPPD
SINDUSCON



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número CYCVWJQ8

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5706201 e código CYCVWJQ8

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 24/08/2026

Assinado por: DOMITILIA FERNANDES DE ARAUJO LEITE em 24/08/2026

Assinado por: FERNANDA MARIA DIOGENES DE MENEZES OLIVEIRA em 25/08/2026

Assinado por: JORGE GOMES BATISTA em 25/08/2026

Assinado por: MARCIO EUGENIO GOMES CAMPOS em 25/08/2026

Assinado por: RODOLFO SYDRIAO SANFORD em 25/08/2026

Assinado por: FELLIPE DE SOUZA FIRMIANO em 25/08/2026

Assinado por: VINICIUS SIDOU LEMOS em 27/08/2026

Assinado por: JOSE NEUVANI DE VASCONCELOS JUNIOR em 31/08/2026

Assinado por: GUSTAVO DE ALENCAR E VICENTINO em 31/08/2026