



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

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

**ATA DA 160ª REUNIÃO DA CPPD**

**DATA: 31/01/2024**

**LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET**

**CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:**

**AMC** – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Denise Barbosa Sobreira; **SDE** – Reinaldo Rigaud Salmito; **SEFIN** – Jorge Gomes Batista; Ana Carla de Queiroz Paiva; **SEINF** – José Roberto de Resende; **SEUMA** – Luciana Mendes Lobo; **IPLANFOR** – Rodolfo Sydrião Sanford; **HABITAFOR** – Alexandre Viana de Medeiros; **GABPREF** – Marcella Costa de Andrade; **SCSP** – Italo Alves de Andrade; **SEGER** – Uiana Gurgel Bezerra; **CDL** – Germano Botelho Belchior; **CREA** – Emanuel Maia Mota; **FBFF** – Jerônimo Paulo Silva; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Nathiara Yanara de Oliveira Souza; **UFC** – Nádia Khaled Zurba.

**Presidente da CPPD:** Luciana Mendes Lobo

**Secretária Executiva da CPPD:** Thais de Alencar Cândido

**Coordenadora da COURB:** Carla Camila Girão Albuquerque

**Expositores:**

Raul Souto Tavares – (CENUR – COURB/SEUMA);

Hélady Maria Cordeiro Barroso – (CENOR – COURB/SEUMA);

Daniel Arruda – (HB Square Empreendimento Imobiliário SPE LTDA e Jeressati Centros Comerciais S.A.);

Cia de Arquitetura – Camila e César (MD CE PK Quadra 05 Construções LTDA) e

Emanuelle Matos e Caroline Fonseca (Scala Data Centers S.A).

**DEMAIS PARTICIPANTES:** Afrânia Gadelha; Ana Santos; AsBEA CE; Avila Almeida; Bruna Diógenes; Bruno Montenegro; Caroline Fonseca; Cia de Arquitetura; Daniel Arruda; Dicélio Souza; Edmar Mendes; Emanuelle Maria; Felipe Vitoriano; Giovanna Brito; Glecyclane Coelho; Hanna Bonfim; Júnior Martins; Karynne Soares; Leticia Moraes; Liana Moraes; Luan Santos; Lucas Bentemuller; Lucas Desidério; Maria Waldilene; Melina Milério; Melissa Teixeira; Paulo Barreto; Paulo Cid; Pedro Rabelo; Rafaela Rodrigues; Raony Bernardo; Raul Tavares; Rebecka Said; Renata Castelo Branco; RHQ Consultoria Imobiliária; Sanzio Teixeira; Saraiva Filho; Thais de Alencar; Victor Freire; Walder Ary Junior e Yure Mihomens.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

### PAUTA:

1. Aprovação da Ata da 159ª Reunião da CPPD;
2. Processo: S2022047678  
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso  
Requerente: HB Square Empreendimento Imobiliário SPE LTDA;
3. Processo: S2022039325  
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso  
Requerente: Jeressati Centros Comerciais S.A;
4. Processo: S2023065413  
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso  
Requerente: MD CE PK Quadra 05 Construções LTDA;
5. Processo: S2023068444  
Assunto: Solicitação Geral (Diretrizes Urbanas)  
Requerente: Scala Data Centers S.A.

### ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) dá início à 160ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor e apresenta a pauta. Explica que, como de costume, começarão com a aprovação da ata anterior, referente à reunião de número 159, seguida pela análise de 03 processos de Outorga Onerosa de Alteração de Uso e a apresentação de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Avançando para o primeiro ponto de pauta, a Dra. Luciana Lobo coloca em discussão a aprovação da ata da reunião de número 159. A ata foi enviada antecipadamente para a leitura prévia de todos os membros. Ela questiona aos conselheiros se a ata está aprovada ou se há alguma observação a ser feita. Caso esteja aprovada, pede que permaneçam como estão; caso contrário, solicita que façam suas manifestações.

Não havendo manifestações, a Dra. Luciana Lobo declara que a ata da 159ª reunião da CPPD está aprovada de forma unânime. Em seguida, solicita ao Gerente Raul Tavares da Célula de Negócios Urbanos



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

(CENUR) que faça a verificação dos membros presentes para constar em ata.

Seguindo, a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) passa para o segundo ponto de pauta sobre Outorga Onerosa de Alteração de Uso, processo de número S2022047678, cujo interessado é HB Square Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, e cede a palavra ao Gerente Raul Tavares (CENUR).

Antes de iniciar a apresentação do pleito, o gerente questiona se o representante está presente para realizar a defesa em seguida. Após a confirmação, segue para a exposição do processo. Descreve a localização do empreendimento, situado na Rua Maria Tomásia, nº 388, no bairro Aldeota. Informa que a legislação que dá suporte ao pleito é o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, Lei Complementar nº 062/2009, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar nº 236/2017, e as Leis Municipais que regem a Outorga Onerosa, nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015. Explica que o empreendimento faz parte do grupo comercial e subgrupo comércio e serviços múltiplos (CSM) e se consolida como uma atividade centro empresarial, comercial e de serviços (prédio de salas e lojas).

Continuando, informa que o empreendimento possui como código 70.40.82 e classe PGV3-EIV e contém uma área construída computável de 18.977,16 m<sup>2</sup>, e que o terreno do empreendimento está localizado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômico (ZEDUS) Aldeota.

Seguindo, o gerente fala sobre os parâmetros pleiteados pelo empreendimento que são: índice de aproveitamento, que ultrapassa 1,50 do índice básico até o índice máximo, pela Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e ultrapassa 0,92 do índice Máximo pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU). Pleiteia a taxa de ocupação do solo, ultrapassando 7,36%, da taxa de ocupação do solo máxima. A taxa de ocupação do subsolo, que ultrapassa 4,19% da taxa de ocupação do subsolo máxima. Altura da Edificação o qual ultrapassa 15,06m da altura máxima permitida e a sobreposição dos recuos referente ao recuo do solo térreo e ao recuo sobressolo 02 que apresentam um total necessário de 246,60m<sup>2</sup>.

Em relação à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 6.651.079,25 (seis milhões seiscentos e cinquenta e um mil setenta e nove reais e vinte e cinco centavos). Apresenta um resumo dos índices os quais estão sendo pleiteados e relembra que são: altura da edificação, taxa de ocupação do solo e subsolo, índice de aproveitamento e recuos solo. Em seguida, ele passa a palavra ao arquiteto para a realização da defesa do pleito.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

O arquiteto Daniel Arruda cumprimenta a todos e inicia sua apresentação reforçando a importância do instrumento de Outorga de Alteração de Uso, especialmente quanto à adequação de parâmetros urbanísticos. Ele relata sua participação em uma reunião na prefeitura na qual foi discutido como esse instrumento tem contribuído para transformar a região da Praia do Futuro, anteriormente esquecida e estigmatizada em Fortaleza. Graças à Outorga Onerosa, foi possível aprovar e implementar o batalhão de choque na Praia do Futuro, além de diversos novos empreendimentos que estão sendo construídos na área, promovendo sua revitalização.

Daniel explica que o empreendimento está localizado como se fosse um quarteirão, situado na Avenida Desembargador Moreira, esquina com a Rua Maria Tomásia, e que o terreno é praticamente um quadrado perfeito. Em seguida, apresenta um esquema comparativo para demonstrar um dos principais benefícios da outorga de alteração de uso: a valorização do desadensamento dos empreendimentos. Ele exemplifica que, enquanto no lado esquerdo teríamos uma massa de ocupação seguindo a legislação, no lado direito há uma redução da massa de ocupação, melhorando tanto a faixa de recuo do entorno como a questão da ventilação em relação à cidade de Fortaleza, proporcionando uma nova abordagem ao projeto.

A seguir, Daniel mostra a implantação do projeto, explicando que partiu do próprio formato do terreno, que era um quadrado, resultando em uma sobreposição de quadrados. Ele destaca que a área em verde representa o sobressolo, que abriga os estacionamentos, enquanto a área em cinza representa a torre propriamente dita. Em seguida, mostra um corte, enfatizando o que foi dito anteriormente sobre a outorga em relação à altura. O empreendimento está situado na ZEDUS Aldeota, que permite uma altura de 95m, enquanto o projeto propõe 110,06m, com uma outorga adicional de apenas 15m, equivalente a cerca de 4 pavimentos a mais.

Daniel expõe o projeto e destaca sua relevância para Fortaleza, sendo o primeiro projeto na América do Sul a adotar o conceito de torre rotacionada. Ele acredita que será um marco para a cidade, desde a construção da torre até sua estrutura torcida. Além disso, ressalta a gentileza urbana trazida pelo embasamento do prédio, que inclui uma grande praça pública coberta pelos sobressolos. O empreendimento é totalmente aberto para a cidade, integrando-se à nova Desembargador Moreira, com um amplo passeio, arborização e jardins "open mall", convidando as pessoas a passarem por dentro do próprio empreendimento.

Apresenta o quadro com os parâmetros os quais estão sendo outorgados, os quais anteriormente já



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

foram esclarecidos. Desta forma, agradece e finaliza sua fala.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece e coloca em aberto para os questionamento e dúvidas pertinentes. Em seguida, passa a palavra para o senhor José Roberto de Resende da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF).

O senhor José Roberto de Resende (SEINF) expressa interesse em saber o uso do edifício. O senhor Daniel Arruda responde que se trata de um prédio empresarial, composto por salas comerciais.

Em seguida, José Roberto de Resende (SEINF) questiona se o edifício destina-se a múltiplos usos, ao que Daniel Arruda confirma, explicando que são, de fato, salas comerciais.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) passa a palavra para a Dra. Denise Barbosa Sobreira, da Procuradoria Geral do Município (PGM).

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) cumprimenta a todos e expressa o prazer da procuradoria em participar mais uma vez da CPPD. Ela parabeniza o arquiteto pelo projeto, elogiando sua beleza e contribuição para a cidade, mas também levanta algumas dúvidas técnicas. Denise explica que, ao observar o projeto em espiral, surge uma preocupação com a taxa de ocupação, especialmente ao constatar que ultrapassa os 7,36% da taxa máxima permitida de ocupação do solo.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) informa que irá ler, o que se entende dentro da Lei como taxa de ocupação. E indaga que *“a taxa de ocupação é o percentual utilizado pela edificação em relação a área total do terreno considerando apenas sua projeção horizontal, não sendo computados nessa projeção os elementos componentes das fachadas, tais como brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais”*.

Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) compartilha suas reflexões ao observar as espirais do projeto e a projeção horizontal, sugerindo que visualiza algo como um círculo. Ao fazer essa projeção, ela percebe que a taxa de ocupação calculada no relatório se aproxima do limite do terreno, o que levanta questões sobre como essa taxa foi calculada, especialmente considerando as projeções horizontais do prédio. Ela expressa sua dificuldade em compreender o cálculo da taxa de ocupação.

O arquiteto Daniel Arruda, antes de começar a explicação, solicita que a apresentação da implantação seja exibida. Ele reitera que o prédio é uma sobreposição de quadrados, com o sobressolo sendo a área de maior ocupação e a torre sendo a área menor. Ele esclarece que a taxa de ocupação é calculada com



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

base no sobressolo, que representa a maior área ocupada pelo empreendimento em projeção horizontal. Ele usa a analogia de uma sombra no terreno para ilustrar essa ideia, explicando que é o sobressolo que incide sobre a taxa de ocupação, não a torre.

Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) retoma a palavra e pergunta se, conforme a explicação do arquiteto, projetar o prédio em espiral resultaria em uma projeção dentro do primeiro pavimento do quadrado maior, questionando o que exatamente compõe esse quadrado maior e como ele é ocupado. O arquiteto confirma, explicando que o quadrado maior são os níveis de garagem, ou seja, os estacionamentos localizados nos sobressolos.

Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) questiona quantos níveis de garagem existem. O arquiteto responde que além do térreo, há dois níveis de garagem acima. Ele continua explicando que, mesmo que o prédio seja mantido reto ou rotacionado em torno de um eixo, isso não afeta a ocupação, pois o prédio está dentro da área de ocupação do sobressolo.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) indaga sobre o recuo e questiona se foi igualmente considerado como uma lâmina. Daniel Arruda esclarece que há dois aspectos a serem considerados: o recuo do sobressolo, devido ao estacionamento, que vai até o terceiro pavimento, e o recuo da torre, calculado em função de sua própria rotação.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) busca esclarecimento sobre se o recuo foi considerado na projeção em espiral e as taxas de ocupação, levando em conta apenas a lâmina maior. O arquiteto explica que a taxa de ocupação considera a projeção do sobressolo, que é a maior área ocupada pelo empreendimento. Ele esclarece que a torre, dentro dessa projeção maior, não afeta a ocupação, pois já está sendo contabilizada a base maior.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) faz uma consideração, expressando compreensão sobre a explicação dada. Ela menciona o desenho 7 e o arquiteto corrige, explicando que o cálculo da taxa de ocupação considerou o desenho 5, que representa o quadrado maior, além da projeção do 7, contida dentro do 6. Após confirmar se sua compreensão estava correta, a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) questiona sobre o recuo, se foi considerado o 7. O arquiteto esclarece que o recuo da torre foi calculado separadamente do recuo do sobressolo, que abrange os quatro primeiros pavimentos, ocupados por estacionamentos.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) pergunta se seria como haver dois recuos para a mesma área. O arquiteto explica que existe o recuo dos quatro primeiros sobressolos, destinados a estacionamentos, e a partir do quarto pavimento, são aplicados os recuos da verticalização, relacionados à torre. Ele informa que foram considerados dois cenários, tanto com a torre reta quanto rotacionada. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) afirma que entendeu a explicação, mas ainda visualiza como dois recuos distintos e está analisando.

O arquiteto Daniel Arruda concorda que realmente são dois recuos diferentes: o da torre, relacionado à verticalização, e o do embasamento, devido aos estacionamentos. Ele destaca que em edifícios altos com sobressolos, a base geralmente é maior que a torre, devido aos estacionamentos, que podem seguir até os recuos mínimos, levando em conta a taxa de ocupação.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) indaga se existe mais algum interesse em manifestação no processo em específico. Seguindo, passa a palavra para a Professora Nádia Khaled Zurba da Universidade Federal do Ceará (UFC).

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) cumprimenta a todos e diz que acredita que a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) levantou um ponto que sutilmente deveria ser melhor caracterizado no projeto, voltando na implantação não fica muito claro e seria importante ver novamente a perspectiva do projeto. É preciso ter maior clareza da projeção da rotação da torre, pois, não parece muito bem caracterizado até mesmo para efeitos de cálculo. Questiona se é possível mostrar a perspectiva 3D. O arquiteto Daniel Arruda responde que na perspectiva se consegue identificar bem o avanço do sobressolo e depois a torre. Pede para que seja apresentada a imagem da torre.

O gerente Raul Tavares (CENUR) informa que, está havendo alguns problemas técnicos, mas, que logo será colocado.

O arquiteto Daniel Arruda explica que o quadrado verde embaixo é exatamente aquele quadrado maior que é o sobressolo, ou seja, os pavimentos de estacionamento. E a torre fica mais recuada do que o pavimento embaixo, pois é o embasamento.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) expressa que a rotação do quadrado menor sobre o maior não pareceu geometricamente clara para ela e acredita que falta informação desenhada para esclarecer esse



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

ponto. O arquiteto responde que a projeção da torre permanece a mesma, pois ela gira, mas ainda está dentro do quadrado maior. Ele menciona que no processo foi incluído um demonstrativo de recuos que está claro no projeto de arquitetura. A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) afirma que verificará o documento.

Em seguida, a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) faz uma recapitulação para garantir o entendimento de todos os presentes. Ela destaca que todos os materiais estão disponíveis no momento da convocatória, enviados com pelo menos sete dias de antecedência à reunião. Aproveita para enfatizar que a equipe da SEUMA está disponível para esclarecer quaisquer dúvidas desde o envio do material. Ressalta que a SEUMA está aberta ao diálogo e disponível para garantir a clareza das informações prestadas. Em seguida, ela pergunta se a Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) deseja fazer mais alguma manifestação e se a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) gostaria de falar algo.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) responde que não e solicita um momento para refletir. Então, a Secretária passa a palavra para a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM).

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) esclarece que os relatórios recebidos junto à convocatória são extremamente técnicos e que, mesmo após 32 anos lidando com essa matéria, ela ainda precisa de ajuda técnica para compreendê-los completamente. Ela destaca que as dificuldades surgem durante os debates durante a reunião. Além disso, ela sugere que os relatórios sejam mais explicativos, incluindo detalhes sobre como os índices foram atingidos e por que a taxa de ocupação do prédio extrapolou. Apesar de reconhecer que o relatório fornece informações claras sobre os valores da outorga, ela enfatiza a necessidade de uma explicação mais acessível para todos, especialmente para aqueles sem formação técnica ou experiência diária com a legislação. Ela acredita que a SEUMA e a CPPD podem melhorar nesse aspecto, tornando os relatórios mais acessíveis e explicativos sobre a evolução dos valores da outorga. Ela conclui deixando essa sugestão registrada.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) concorda que quanto mais colaboração, melhor, para garantir o perfeito entendimento de todos os membros da comissão. Passa a palavra para a Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC).

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) concorda integralmente com as observações feitas pela Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM), destacando a importância dos debates para o colegiado, onde os membros podem refletir, trocar informações e considerar diferentes perspectivas. Ela reconhece que essa questão





# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

havia passado despercebida por ela e solicita que, se possível, o arquiteto responsável apresente a planta ou o projeto arquitetônico que mostre a projeção do décimo sexto pavimento para a comissão. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) informa à professora que os projetos foram incluídos junto aos relatórios. A professora confirma que está ciente disso. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) reforça sua posição, enfatizando que, devido à complexidade técnica dos documentos, algumas explicações adicionais são necessárias para uma compreensão completa.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) expressa sua compreensão e agradece à Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) pelo questionamento, considerando-o essencial. Ela observa que, pelo que percebe, a projeção do décimo sexto pavimento apresenta um recuo de aproximadamente um metro em relação ao limite, e expressa o desejo de que o arquiteto esclareça essa questão, pois ficou com dúvidas a respeito. Ela reforça seu pedido para que sejam apresentadas as projeções, destacando que este é um caso novo para a comissão, sendo a primeira vez que analisam esse tipo de projeto.

O arquiteto Daniel Arruda responde que todos os detalhes do projeto arquitetônico, incluindo os pavimentos, plantas e cálculos de recuos e impermeabilidade, estão disponíveis no conjunto completo de documentos enviado à prefeitura para análise. Ele destaca que seria inviável apresentar todo o projeto durante a reunião da CPPD, pois demandaria muito tempo. No entanto, ele reitera que todos os membros receberam o conjunto completo e estão disponíveis para esclarecimentos adicionais, reconhecendo que algumas pessoas podem ter dificuldades técnicas na análise.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) insiste que o projeto seja apresentado à comissão e pede à equipe da SEUMA responsável pelos arquivos que compartilhe o projeto. Ela solicita que o arquiteto esclareça as projeções, destacando que não ficou claro e que, se houve clareza, o projeto não pode ser aprovado devido ao recuo insuficiente. Assim, ela reforça a necessidade de esclarecimentos adicionais por parte do arquiteto e reitera o pedido para que o projeto seja compartilhado.

O arquiteto Daniel Arruda pede para que a prancha seja ampliada e pergunta à professora se ela está conseguindo visualizar. A professora responde negativamente e reitera o pedido específico pelo projeto da projeção em planta do décimo sexto andar. O arquiteto concorda em apresentar, mas sugere mostrar primeiro a planta completa do projeto, que inclui esclarecimentos sobre os recuos e a rotação do prédio, como uma forma de contextualização antes de abordar a projeção específica.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

O arquiteto continua sua explicação, solicitando que seja mostrado o décimo sexto pavimento e esclarecendo que, mesmo ao rotacionar, ele permanece dentro da projeção do quadrado maior na base. Ele detalha que o cálculo do recuo foi realizado tanto na posição reta quanto na posição mais inclinada, e destaca que a figura apresentada demonstra o recuo na posição reta, enquanto a rotação do décimo sexto pavimento resulta em uma diminuição do recuo da torre. Ele enfatiza que todos esses detalhes foram contemplados no projeto.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) observa que isso requer um detalhamento minucioso. O arquiteto assegura que esse detalhamento foi realizado e está documentado no projeto. Em seguida, a Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) questiona se o limite do terreno corresponde exatamente à projeção da caixa da base do sobressolo. O arquiteto confirma que sim. Ela prossegue perguntando se o limite completo do quadrado é determinado pelos sobressolos. O arquiteto esclarece que o limite mais externo do tracejado, conforme mostrado na figura, representa o limite do terreno.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) expressa preocupação com uma projeção de menos de dois metros, destacando que não parece ser um limite aceitável, considerando a proximidade da ponta da torre em relação ao terreno. O arquiteto explica que não se trata da projeção da torre em si, mas de um elemento de fachada, uma espécie de saliência do elemento. A professora insiste em sua opinião, afirmando que parece inviável. O arquiteto ressalta que todos os recuos mínimos foram ajustados no projeto, garantindo que a torre esteja completamente dentro dos limites estabelecidos.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) enfatiza que há uma questão crítica relacionada à distância de dois metros do limite do terreno para uma torre de 16 andares, e solicita a suspensão do processo para uma análise mais aprofundada desse detalhe, considerando-o muito relevante. Ela explica que, devido à falta de clareza na representação do contorno externo na imagem e à ausência de identificação, não é possível determinar se a projeção é da edificação ou do terreno. Para ela, se isso for o limite do terreno, não seria viável uma torre no décimo sexto andar estar a apenas dois metros do limite do logradouro.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) informa sobre uma manifestação do senhor Reinaldo Rigaud Salmito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (SDE) e passa a palavra para ele.

O senhor Reinaldo Rigaud Salmito (SDE) cumprimenta a todos e elogia o arquiteto Daniel Arruda



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

pelo projeto arquitetônico, destacando sua beleza e mencionando uma experiência semelhante que viu em Guayaquil, em um prédio comercial em espiral. No entanto, ele também expressa dúvidas quanto aos recuos.

O arquiteto interveio para esclarecer que os recuos estão dentro dos limites mínimos exigidos e que o que está sendo outorgado são os recuos médios. A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) reforça que a questão é o afastamento da edificação, ressaltando que, em algum momento, a edificação está a menos de dois metros e trinta do limite do terreno, e expressa a esperança de que o projeto possa se adequar à legislação. Ela elogia a beleza do projeto e seu impacto arquitetônico e urbanístico, considerando-o um referencial para Fortaleza e o Brasil, mas destaca a necessidade de clareza e compreensão, afirmando que, nesse caso, merece uma melhor apreciação. Ela informa que essa é a posição da UFC e que, se for confirmado que a torre está tão próxima do limite do terreno, a UFC não aprovará o projeto.

O conselheiro Italo Alves de Andrade da Secretaria de Conservação e Serviços Públicos (SCSP), manifestando-se através da caixa de mensagens, sugere que o técnico responsável pela avaliação preste esclarecimentos sobre o caso.

O arquiteto esclarece que a torre está dentro dos limites mínimos de 3 metros, destacando que a parte que se projeta a 2 metros e 30 é apenas um elemento de fachada, uma aba, não a própria torre. Ele enfatiza que a torre em si está dentro dos recuos mínimos de 3 metros, e o que avança é apenas um elemento de fachada em balanço. Explica que as abas brancas são elementos de fachada em balanço que compõem a fachada, mas a torre, que é composta pela pele de vidro, está completamente dentro dos limites mínimos de 3 metros.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) responde que isso não é aceitável, pois não há controle sobre o que o terreno adjacente possa fazer, e destaca a necessidade de afastamento. Ela reconhece que é um projeto belíssimo, mas reforça a importância de adequá-lo à legislação.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) informa sobre uma manifestação da senhora Marcella Costa de Andrade do Gabinete do Prefeito (GABPREF) e passa a palavra para ela.

A senhora Marcella Costa de Andrade (GABPREF) cumprimenta a todos e solicita esclarecimentos sobre o avanço da fachada, pois entende que a torre está dentro dos limites, mas há um avanço da fachada que está sujeito à outorga prevista na legislação. Ela questiona o quanto exatamente a fachada avança.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

O arquiteto responde que a aba avança em torno de 60 a 70 centímetros, sendo os elementos brancos da fachada. A senhora Marcella Costa de Andrade (GABPREF) confirma e questiona sobre o valor da outorga calculado. O arquiteto responde que, conforme apresentado, o valor é de cerca de seis milhões e seiscentos mil.

Marcella Costa de Andrade (GABPREF) expressa que esses pontos esclarecem para ela a questão dos limites principais da torre e do avanço da fachada, e acredita que isso está contemplado na outorga. Ela conclui agradecendo e finalizando sua fala.

O arquiteto Daniel Arruda destaca que o projeto está de acordo com o código civil, permitindo recuos de até um metro e meio, e reforça que está todo adequado dentro dos recuos mínimos conforme a legislação municipal e o próprio código civil.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) convida a analista Ávila, da Célula de Construção (CECON), para fazer uma breve explanação sobre os elementos identificados durante a análise do projeto.

A analista Ávila (CECON) explica que, quanto aos recuos mencionados pelo arquiteto, o projeto está em conformidade com o estabelecido na lei, atendendo aos recuos mínimos definidos no decreto de outorga. Ela esclarece que o projeto contempla o recuo médio que está sujeito à outorga, e o pagamento está sendo feito com base nesse cálculo. Todos os requisitos da lei de outorga em relação aos recuos estão sendo atendidos. Além disso, com relação à taxa de ocupação, todas as rotações da torre foram apresentadas e estão dentro da área base do sobressolo, que foi utilizada para calcular a taxa de ocupação.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece e passa a palavra para a Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC).

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) menciona o avanço na projeção do décimo sexto pavimento que não fica completamente circunscrito, destacando diferenças de afastamento entre as laterais. O arquiteto explica que se trata de um balanço de um elemento de fachada, que não faz parte do corpo do prédio, e reforça que o corpo do prédio está dentro dos recuos mínimos, conforme explicado pela analista Ávila.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) questiona sobre a legislação que respalda esse esclarecimento. O arquiteto menciona que o Código Civil permite recuos de até um metro e meio, e nenhum dos recuos do



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

prédio chega a essa distância do vizinho. A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) pede uma apreciação mais detalhada na próxima reunião, com a comprovação de todos os elementos da legislação.

Paulo Barreto, da Construtora Moura Dubeux, menciona na caixa de mensagens que a lei utilizada na análise é a de 2015.

O arquiteto reafirma que o processo foi minuciosamente analisado pela analista Ávila (CECON) e por todo o corpo da prefeitura, considerando todas as legislações pertinentes mencionadas no início da apresentação. Ele destaca que a torre respeita os recuos mínimos estabelecidos pela lei municipal e que os elementos de fachada que avançam além desses recuos estão de acordo com o código civil.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) retoma a questão da altura, referindo-se ao afastamento mínimo de um metro e meio, e esclarece se isso se aplica também ao décimo sexto andar. O arquiteto confirma que sim, explicando que a torre está dentro dos recuos mínimos da lei municipal, enquanto os elementos de fachada que avançam estão além do que o código civil exige.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) enfatiza a importância de esclarecer que a lei da outorga utilizada na análise é a anterior à atualização, devido à data de abertura do processo. Ela explica que a opção pela lei anterior não viola a legislação municipal, pois respeita o que foi estabelecido no protocolo.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) destaca a necessidade de o projeto se adequar à legislação vigente na data de aprovação pela comissão, não apenas na data de protocolo. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) explica que a eficácia das leis deve ser considerada no tempo e no espaço, garantindo que o projeto esteja em conformidade com as leis aplicáveis à época do pedido.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) expressa sua tranquilidade com relação ao parecer como representante da UFC, elogiando o projeto como um ganho para a cidade. Ela agradece pelas contribuições e esclarecimentos fornecidos e parabeniza pela inovação do projeto, encerrando sua fala satisfeita por saber que está dentro dos limites permitidos.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) enfatiza que a PGM observou que o pedido precisa ser analisado dentro da legislação vigente à época do requerimento, e que as questões levantadas pela procuradoria, pela Prof.<sup>a</sup> e por outros são questões técnicas que estão dentro da lei. Ela ressalta que o fato de



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

estar dentro do período e das condições corretas não impede que haja dúvidas técnicas, as quais estão sendo discutidas na reunião.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) destaca a importância da comissão para esclarecer essas dúvidas e reitera o convite à Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC), oferecendo apoio para esclarecer detalhes adicionais antes da próxima etapa. A professora agradece.

O arquiteto Daniel Arruda afirma que, apesar de não fazer parte da comissão, está à disposição para esclarecimentos técnicos, pois quem elabora o projeto tem uma bagagem técnica. Ele assegura que todos os analistas da prefeitura também estão disponíveis para contato prévio, se necessário.

A Dra. Luciana Lobo pergunta se há mais alguma manifestação e concede a palavra ao senhor Jerônimo Paulo da Silva da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF).

Jerônimo Paulo da Silva (FBFF) começa sua fala cumprimentando a todos e expressa sua reflexão sobre os questionamentos levantados. Ele pondera se essas questões estão relacionadas ao projeto extraordinário e inovador ou se são questões técnicas. Destaca que é comum estranhar o novo e menciona a importância de considerar o impacto no trânsito, no clima e na vizinhança. No entanto, ele afirma que, em nome da federação, o voto será favorável se o assunto for votado. Ele agradece e encerra sua intervenção.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece a participação do conselheiro e segue para a deliberação da CPPD. Ela coloca em votação o processo de número S2022047678 da HB Square Empreendimento Imobiliário SPE LTDA e pede que os membros que concordam permaneçam como estão, enquanto os que discordam ou se absterem se manifestem abrindo os microfones ou usando a caixa de mensagens.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) se manifesta verbalmente pela PGM com voto de abstenção. O conselheiro Reinaldo Rigaud Salmito (SDE) se manifesta através da caixa de mensagem pela SDE com voto de abstenção. A Dra. Luciana Lobo pede que os votos de abstenção da PGM e da SDE sejam registrados. Não havendo mais manifestações, ela declara o pleito aprovado com abstenção da PGM e da SDE e passa para o terceiro ponto da pauta.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) anuncia que o terceiro ponto da pauta é a apreciação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) referente ao processo S2022039325,



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

requerido pela Jeressati Centros Comerciais S.A. Em seguida, passa a palavra ao gerente Raul Tavares (CENUR).

Antes de iniciar a apresentação do pleito, o gerente verifica se o representante está presente para realizar a defesa. Após a confirmação, procede com a exposição do processo. Descreve a localização do empreendimento, situado na Rua Isabel Maria, sem número, no bairro Guararapes. Informa que a legislação que fundamenta o pleito inclui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, as Leis Complementares nº 062/2009 e nº 236/2017, assim como as Leis Municipais nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015. Explica que o empreendimento pertence ao grupo e subgrupo residencial multifamiliar, especificamente um prédio de apartamentos.

Prosseguindo, o gerente detalha os parâmetros pleiteados pelo empreendimento: o índice de aproveitamento ultrapassa 0,50 do índice básico até o máximo, através da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), e ultrapassa 0,63 do índice máximo pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU). Pleiteia-se também uma taxa de ocupação do solo que ultrapassa 27,55% do máximo permitido, assim como uma taxa de ocupação do subsolo que excede 4,19% do limite máximo estabelecido. A altura da edificação proposta supera os 46,01 metros, altura máxima permitida, e não estão sendo solicitados recuos.

Quanto à outorga para os índices pleiteados, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 7.726.700,42 (sete milhões setecentos e vinte e seis mil setecentos reais e quarenta e dois centavos). O gerente apresenta um resumo dos índices pleiteados e relembra que incluem a altura da edificação, taxa de ocupação do solo, índice de aproveitamento e recuos solo. Em seguida, cede a palavra ao arquiteto para a realização da defesa do pleito.

O arquiteto Daniel Arruda acrescenta que o terreno em questão possui 6 mil metros quadrados de área, com uma única frente para a Rua Isabel Maria, sem esquina com a Avenida Sebastião de Abreu devido à presença de um pênhal ao lado, e está cercado por outros terrenos que contornam o shopping Iguatemi.

Ele apresenta duas figuras para ilustrar o benefício da outorga em relação à ocupação, destacando a posição da torre em relação ao entorno. Explica que, se fosse aplicar a legislação sem a outorga, seriam necessárias 4 torres, o que prejudicaria principalmente as torres de trás devido à sua posição em relação ao prédio residencial. Isso afetaria a ventilação do empreendimento e a qualidade de vida dos moradores. Por outro lado, com a outorga, é possível reduzir para apenas duas torres, valorizando o terreno,



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

proporcionando recuos ao redor e melhorando a ventilação e a vista.

Em seguida, ele apresenta uma implantação com duas torres que oferecem uma área de lazer generosa aos usuários, enfatizando a importância do lazer como qualidade de vida, especialmente após a pandemia. Destaca que as áreas de lazer são elementos muito valorizados pelas pessoas e mostra um corte esquemático para ilustrar como o projeto conseguiu reduzir quatro torres em apenas duas, alcançando uma altura de 94m, acima dos 48m permitidos pela legislação.

Continuando, ele mostra uma imagem das duas torres e destaca a gentileza urbana presente no projeto, que prevê a abertura do empreendimento para a cidade, sem fechamentos, e a possibilidade de criação de uma praça aberta na área próxima à Avenida Sebastião de Abreu. Destaca ainda a integração com o verde e o conceito de biofilia, inspirado no parque do coco, e apresenta um quadro comparativo dos parâmetros que estão sendo outorgados. Ao finalizar, agradece pela oportunidade de apresentar o projeto.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) lista os itens que são passíveis de outorga caso o projeto receba aprovação e pergunta se há dúvidas ou manifestações a serem feitas, passando a palavra para a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM).

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) elogia o projeto, assim como o primeiro, mencionando os parâmetros urbanísticos outorgados e expressa sua dúvida em relação à compreensão da análise referente aos recuos, solicitando a apresentação da prancha dos recuos da edificação. Ela explica que ficou com dúvidas ao analisar as plantas dos recuos, pois entendeu que não foi considerado o recuo individualizado de cada torre, mas sim uma média entre as duas. Além disso, destaca que a distância entre as torres também chamou sua atenção, pois, segundo a lei, o recuo deve ser o dobro do recuo lateral, e pede esclarecimentos sobre isso.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) então pergunta ao arquiteto Daniel Arruda se compreendeu seu questionamento, ressaltando a necessidade de uma explicação mais clara e detalhada nos relatórios para garantir conformidade com a legislação. O arquiteto explica que o empreendimento é concebido como uma estrutura única com duas torres que se unem em uma base comum. Ele destaca que nos primeiros quatro pavimentos, as torres são tratadas como uma única estrutura, com acesso compartilhado para veículos e pedestres. Em relação aos recuos, ele esclarece que foram calculados conforme a lei, levando em consideração a área total e a distância de sombreamento entre as torres.





# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) então questiona quais pavimentos estão unidos e como é utilizada a parte inferior. O arquiteto responde que os primeiros quatro pavimentos são unidos, com acesso comum para veículos e pedestres, e que a área de lazer é acessada por uma entrada central que atende a todo o empreendimento. Ele destaca que os recuos foram calculados de acordo com a legislação, considerando a média das distâncias entre as torres.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) destaca que a visão arquitetônica do projeto é muito bonita, mas, como operadora do direito, ressalta a importância de analisar estritamente o que a lei estabelece. Ela observa que em todos os prédios com mais de uma torre, as entradas e acessos costumam ser comuns, mas destaca que a legislação é clara ao tratar cada torre individualmente para fins de recuo. Ao examinar a prancha de recuos, ela percebe que a distância entre as torres foi somada e dividida por dois, o que contrasta com a abordagem individualizada requerida pela lei.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira prossegue afirmando que está trazendo essa questão para a reunião, embora não faça parte da proposta de outorga. Ela considera esse momento como uma oportunidade valiosa para discutir os embasamentos legais das análises de projetos, enfatizando que não consegue encontrar na lei a permissão para tratar duas torres como uma única entidade quando há acessos comuns. Reconhece que pode haver nuances na interpretação da lei e pede desculpas se sua visão está limitada por falta de conhecimento.

Prosseguindo, a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) levanta a questão de que as torres não foram tratadas individualmente e expressa sua preocupação sobre como isso pode afetar outros aspectos da outorga. Ela destaca que, embora os acessos às torres sejam comuns, isso não justifica tratar as torres como uma única entidade nos cálculos dos recuos, conforme sua experiência anterior na CPPD. A Dra. Sobreira enfatiza que está trazendo essa questão não para questionar a validade das outorgas, mas porque os recuos estão sendo avaliados sem uma base legal clara. Ela destaca a necessidade de entender onde está fundamentada essa abordagem, já que sempre viu os projetos serem analisados considerando as torres individualmente. Além disso, ressalta que essa é a primeira vez que essa abordagem é trazida à tona na CPPD, destacando a importância de garantir que as análises estejam alinhadas com as diretrizes legais estabelecidas.

O arquiteto Daniel Arruda explica que, ao considerar duas torres de forma separada, seria como se



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

cada uma delas estivesse apoiada no chão de maneira independente, o que indicaria duas estruturas distintas. Ele concorda com a conselheira nesse aspecto. No entanto, ele argumenta que quando as duas torres compartilham uma base única, isso as transforma em um único empreendimento, não em duas entidades separadas. Ele se compromete a fornecer um exemplo prático dessa situação na cidade.

Diante da observação da Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM), que pede uma visão de cima para entender melhor a disposição das torres, o arquiteto ressalta que toda a base engloba as duas torres, tornando-a única para o empreendimento como um todo.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) expressa sua preocupação quanto à interpretação legal dessa questão, afirmando que mesmo com uma base única, ainda são duas torres perante a lei. Ela levanta a possibilidade de um erro na legislação e solicita esclarecimentos da SEUMA sobre como chegaram à conclusão de que o recuo deve ser calculado como a soma entre as duas torres e dividido por dois. Essa abordagem é considerada nova e ela deseja compreender qual é o embasamento legal para isso.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) complementa sua argumentação, destacando que sua percepção é de que a base do estacionamento está sendo considerada como uma massa única de torre, o que levanta dúvidas sobre a interpretação legal. Ela ressalta que, embora o estacionamento possa ser único, a base das torres não deve ser confundida com isso, e que estranha essa abordagem. Apesar de elogiar o projeto como belíssimo, enfatiza que é fundamental buscar uma base legal sólida para os recuos.

O arquiteto Daniel Arruda explica que as duas torres repousam sobre uma base ampla, que não se limita apenas ao estacionamento. Ele esclarece que o térreo funciona como uma grande base, onde uma parte é destinada ao estacionamento e a outra é uma área de lazer para todo o empreendimento. Ele detalha que o acesso não é feito pelos elevadores, mas sim por um "hall" comum, equipado com um elevador e uma escada privativa que dão acesso aos demais pavimentos, independente das duas torres. Ele enfatiza que essa configuração é claramente demonstrada na planta do pavimento térreo e que as duas torres se unem em um único elemento, formando um corpo único.

A conselheira reitera que, de acordo com a lei, o fato de existirem acessos comuns, seja pelo estacionamento ou pela área de lazer, não justifica considerar o projeto como um único volume de torre. Ela observa que identifica claramente que são duas torres e que, conforme a interpretação da lei, isso não resulta em um único volume construtivo, como evidenciado pelo fato de a SEUMA ter considerado o recuo



## **Fortaleza** PREFEITURA

### **Urbanismo e Meio Ambiente**

como a distância entre uma torre e outra dividida por dois. Ela enfatiza que, em sua opinião, duas torres com acesso único não se convertem em um único volume e acredita que foi clara em sua explicação.

O arquiteto Daniel Arruda explica que está sendo calculado o recuo médio das duas torres e que não está sendo dividido por dois. Ele realiza o cálculo do recuo médio para cada uma das torres separadamente e depois soma os resultados. Ele demonstra que as distâncias 1 e 2 resultam em dois recuos diferentes, e explica que o cálculo do recuo médio é obtido pela soma das áreas dividida pela soma das distâncias, resultando em dois valores distintos.

A conselheira destaca que o cálculo foi feito considerando a soma das distâncias entre os prédios e expressa o interesse em ouvir o posicionamento da SEUMA sobre a base utilizada para essa interpretação. Em seguida, o arquiteto Daniel Arruda menciona que antes de abordar o pronunciamento da SEUMA, gostaria de fornecer outro exemplo de um empreendimento já construído na cidade. Ele pergunta à conselheira se ela conhece o empreendimento de duas torres comerciais chamado WSTC, localizado na Washington Soares, próximo à Cidade dos Funcionários.

O conselheiro Reinaldo Rigaud Salmito (SDE) pede desculpas ao arquiteto e interrompe para expressar que não esteve presente na reunião da CPPD que aprovou a torre e que concorda com a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) de que é algo muito claro. Ele, juntamente com a Dra. Denise, está acostumado a lidar com diversos argumentos legais, mas a ideia de que os dois prédios possam ser vistos como uma única torre é de difícil compreensão, não apenas em termos técnicos, mas também visualmente, apesar de elogiar a beleza dos edifícios.

O arquiteto Daniel Arruda responde que não está afirmando que são uma única torre e que jamais serão, mas sim que é um empreendimento composto por duas torres que se unem em um embasamento comum, transformando-se em um único empreendimento e não mais separado por duas torres, pelo menos até o quarto pavimento. A conselheira esclarece que esse entendimento de serem únicos é para fins de recuos. O arquiteto enfatiza que não se trata apenas dos recuos, mas sim de todos os aspectos do empreendimento.

A conselheira Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) observa que acredita que o exemplo de empreendimento mencionado possui uma passarela no meio. O arquiteto confirma e explica que o princípio desse empreendimento foi o mesmo, destacando que na época não havia a necessidade de outorga. No caso



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

desse empreendimento, há um "mall" na parte inferior e depois duas torres separadas emergem, que se comunicam no topo. Ele enfatiza que o princípio é exatamente o mesmo que está sendo discutido agora: um empreendimento único formado por duas torres que partem de uma base comum. Ele ressalta que não está sugerindo que este seja um empreendimento de apenas uma torre, mas sim que são duas torres que se unem no embasamento, e é isso que está tentando esclarecer.

O conselheiro Reinaldo Rigaud Salmito (SDE) acrescenta que no empreendimento BS Design também há uma união entre as torres, ocupada pelo mesmo objeto de uso, que são salas comerciais, e que não há apartamento entre elas. O arquiteto esclarece que o empreendimento ao qual se referem é o WSTC. O conselheiro confirma que está ciente, mas optou por citar um exemplo mais próximo, pois está mais familiarizado com os detalhes desse empreendimento.

O arquiteto explica que o WSTC tem um "mall" na parte inferior, com lojas, e depois os pavimentos superiores seguem o mesmo princípio do empreendimento em discussão, mas, em vez do "mall", há uma área de lazer antes de surgirem as duas torres comerciais, que, no caso, são residenciais. Ele informa que o WSTC foi aprovado como um empreendimento único e destaca que esse é o mesmo princípio que estão discutindo.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) questiona como seria a situação em um terreno com quatro torres sobre uma base única, caso esse entendimento prevaleça. O arquiteto responde que dependerá do projeto. O conselheiro Reinaldo Rigaud Salmito (SDE) questiona qual é a finalidade dos recuos.

O arquiteto explica que os recuos estão sendo calculados para cada uma das duas torres isoladamente, enfatizando que estão sendo somados e não ignorados. Ele destaca que está claro que há recuo para a torre 1 e recuo para a torre 2 de forma separada. A conselheira menciona que no empreendimento da Washington Soares, apenas o recuo lateral foi outorgado.

Prosseguindo, ela destaca que está levantando essa questão para análise da CPPD, ressaltando a importância de realizar a análise do projeto com base na norma jurídica que permita esse entendimento. Ela enfatiza que não pode haver um entendimento que não derive de uma interpretação da lei, e que não encontra na legislação como os recuos podem ser vistos como um único bloco, já que os recuos foram tratados separadamente pela SEUMA. Ela expressa que não está afirmando que o empreendimento tem problemas de recuo, mas sim que a análise desse processo não encontra fundamento legal para o



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

entendimento dado, e ressalta que se mostrarem onde na lei fala sobre recuos, estará tudo esclarecido, mas ela já fez essa verificação.

Além disso, a conselheira menciona que nunca participou de uma reunião da CPPD em que fosse tratado como uma massa construtiva única. Ela sempre viu casos em que as torres eram tratadas separadamente e a outorga era feita quando uma torre encostava, não atendendo aos recuos em cada torre e ao recuo médio como se fosse qualquer outro edifício, e destaca mais uma vez que está estranhando essa análise.

O arquiteto complementa, afirmando que acredita que alguém da prefeitura irá se pronunciar, mas que, ao revisar todos os memoriais de recuo, será possível verificar que os recuos de ambas as torres estão sendo calculados corretamente, e destaca que todos os memoriais descrevem claramente os recuos de ambas as torres, conforme a planta apresentada na tela.

A conselheira Marcella Costa de Andrade (GABPREF) pede, independentemente de se considerar essa questão de ser único ou não, que seja mostrado com bastante clareza os recuos, pois notou que na fórmula está sendo considerado um recuo isolado e depois outro igualmente isolado. Ela pede que seja apresentado com bastante clareza.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) comenta com a conselheira Marcella Costa de Andrade (GABPREF) que os recuos isolados não estão sendo atendidos. A conselheira Marcella Costa de Andrade (GABPREF) responde que não está afirmando se estão sendo atendidos ou não, apenas expressa sua dúvida e solicita que o arquiteto Daniel Arruda esclareça, seguido pela SEUMA. Ela reforça o pedido para que os recuos sejam apresentados de forma clara e destaca que não está afirmando se estão sendo atendidos ou não, apenas que está com dúvidas e pede esclarecimentos como membro da CPPD.

O arquiteto responde que acredita ser melhor que alguém da prefeitura se pronuncie, pois ele já mostrou todos os demonstrativos de recuos presentes na prancha e que foram calculados de forma isolada, sendo depois somados. Ele explica que esse foi o entendimento igualmente adotado pela própria prefeitura, conforme o projeto analisado.

A analista Ávila (CECON) explica que a análise foi realizada considerando que as torres formam uma unidade em relação ao embasamento. Portanto, considerou-se que as torres fazem parte de um único



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

empreendimento e não são tratadas como uma única torre; são duas torres em um único empreendimento. Dessa forma, o cálculo foi feito de acordo com o manual de recuos, levando em consideração a área de projeção da torre que faz perpendicular com o limite do terreno, dividindo pela soma das duas distâncias. Foi essa a abordagem adotada, considerando que as duas torres compõem um empreendimento único em sua plataforma de base. O arquiteto destaca que concorda com o manual de recuos médios.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) diz que entendeu o que foi levado em consideração desde o início e afirma que a soma dos recuos ocorre porque se trata de uma base única, e que é exatamente isso que está sendo discutido na reunião: considerar esse entendimento como base única, o que não encontra respaldo na lei, e é só isso que está sendo questionado.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) retoma a fala e observa que, após ouvir a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM), o arquiteto Daniel Arruda e a analista Ávila (CECON), há uma discussão com um fundamento eminentemente jurídico. Ela destaca que o contexto foi gerado pela Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM), que enfatizou a falta de possibilidade de aplicação da lei, não se tratando de mera interpretação, mas sim de uma ausência de dispositivo legal específico ou de uma interpretação consolidada para a situação discutida na reunião.

Diante desse ponto levantado pela Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM), a Dra. Luciana compreende que seria prejudicial colocar o assunto em votação naquele momento. Por isso, ela sugere um encaminhamento alternativo. Propõe que a SEUMA realize uma consulta à PGM, na qual será apresentada toda a visão aplicada pela secretaria na análise do projeto. A partir desse documento, a PGM elaborará um parecer que subsidiará não apenas esse projeto, mas também futuros projetos similares.

Essa abordagem visa evitar possíveis lacunas legais, uma vez que a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) apontou a falta de embasamento legal específico para a situação em discussão. A Dra. Luciana conclui, sugerindo que o assunto seja retirado da pauta e submetido à PGM para análise, antes de seguir para os procedimentos futuros.

O conselheiro Reinaldo Rigaud Salmito (SDE) parabeniza a Secretária e diz que a mesma é sempre extremamente ponderada.

O arquiteto Daniel Arruda expressa sua preocupação com relação ao tempo e concorda com o



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

encaminhamento proposto, destacando sua importância para fornecer subsídios para outros empreendimentos semelhantes. No entanto, em relação a este projeto específico, sugere separar os recuos das torres, calculando-os de forma isolada, como parece ser a intenção da Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM). Ele menciona que o empreendimento poderia ser ajustado nesse sentido e submetido novamente à prefeitura. Salienta que essa abordagem seria específica para este empreendimento, enquanto reconhece a relevância do encaminhamento para futuros projetos com características semelhantes. Por fim, pergunta se essa abordagem atenderia às expectativas da Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM).

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) concorda com a sugestão e destaca a importância de trazer novamente à CPPD o cálculo individual dos recuos, juntamente com informações sobre se atendem ou não aos requisitos para a outorga. Ela propõe que essa questão seja encaminhada à PGM e a todos os conselheiros para orientação sobre esse tipo de projeto.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) concorda com a abordagem sugerida pelo arquiteto, ressaltando que a condução desse processo específico ficará a critério dele. Ela se compromete a realizar uma análise expedita e tentará incluir o assunto na próxima reunião. Além disso, acredita que a SEUMA poderá fazer a consulta à PGM para obter um parecer embasado. Em seguida, passa a palavra para a Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC).

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) menciona que, diante dos processos avaliados até o momento e em andamento, gostaria de propor a inclusão da memória de cálculo. Explica que, geralmente, ao desenvolver um projeto na academia, é obrigatório fornecer uma comprovação da origem de cada dado utilizado e o significado de cada atributo, o que se denomina memória de cálculo. Prossegue destacando a falta desse embasamento nos projetos, inclusive no que está sendo discutido. Observa que, como cada projeto é único, as diretrizes e legislações procuram fornecer um panorama que facilite a prática projetual e atenda aos requisitos, mas cada projeto tem suas especificidades. Portanto, a memória de cálculo é uma maneira de transmitir clareza, pois às vezes um projeto pode estar correto enquanto o cálculo está errado, ou vice-versa, e acredita que esses dados são essenciais e deveriam ser exigidos com maior rigor.

Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) explica à professora que, quando os documentos são encaminhados, todos os cálculos são apresentados em todas as plantas, incluindo percentuais e dimensões. Então, para esclarecer o ponto levantado pela professora, pergunta se ela deseja



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

que cada cálculo faça referência a um artigo de lei, por exemplo, pois qualquer coisa que desrespeite a memória de cálculo é totalmente enviada.

A Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) responde que o que é enviado é o resultado do cálculo. Dá como exemplo os fatores, os índices, como surgiram esses valores? A memória de cálculo tem que colocar, tipo as variáveis, criar uma equação quando for o caso, então, o que diz é que não existe uma fórmula exata, uma equação perfeita que possa ser proposto pelo plano diretor, existe o que o projetista pode apresentar para oferecer maior clareza que seria colocar as variáveis e dizer de onde veio cada um daqueles atributos no documento memorial descritivo que é submetido à prefeitura, o relatório descritivo o que aparece é o resultado. Seguindo, fala que acredita que o arquiteto Daniel Arruda compreende como poderia ser feito isso e que essa recomendação fosse feita para outros projetos que têm múltiplas variáveis e dá o exemplo em que se tivessem vários blocos e no terceiro bloco como que seria esse cálculo e ressalta que essa clareza é importante no projeto.

Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece e passa a palavra para o senhor Daniel Arruda. O arquiteto indaga só para ficar claro o encaminhamento, a conduta em relação ao projeto será seguida por duas linhas paralelas, onde, a parte do arquiteto é separar os recuos por torre e submeter novamente a análise e paralelo a isso a prefeitura vai solicitar um parecer com relação à indagação para futuros empreendimentos, até para esse empreendimento mesmo e que não sabe como é que seria o tempo disso perante à PGM. Questiona se a SEUMA irá notificar o empreendimento ou se já submete pois acredita que para cadastrar novamente o projeto precisa ser notificado. A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) informa que a SEUMA irá notificar o processo de acordo com o encaminhamento trazido na reunião de número 160 da CPPD e fala para o gerente Raul Tavares (CENUR) colocar esse ponto como encaminhamento. O gerente responde que será constado em ata.

Dando prosseguimento à reunião, a Dra. Luciana Lobo aponta o quarto ponto de pauta que é o processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, processo SS2023065413, cujo interessado é a MD CE PK Quadra 05 Construções LTDA. Em seguida, passo a palavra para o Gerente Raul Tavares (CENUR).

Antes de iniciar a apresentação do pleito, o gerente questiona se o representante se encontra presente para realizar a defesa em seguida. Após a confirmação, ele segue para a exposição do processo. Descreve a localização do empreendimento, situado na Rua Libaneses, nº 182, no bairro Presidente Kennedy.





# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Informa que a legislação que dá suporte ao pleito é o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, Lei Complementar nº 062/2009, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar nº 236/2017 e as Leis Municipais que regem a Outorga Onerosa, nº 0333/2022 e nº 0343/2022. Explica que o empreendimento faz parte do grupo e subgrupo residencial de atividade residencial multifamiliar, prédio de apartamentos.

Continuando, informa que o empreendimento possui como código 00.00.04 e classe 2 e contém uma área construída computável de 17.246,40 m<sup>2</sup>, e que o terreno do empreendimento está situado em uma Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1) e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) do Antônio Bezerra.

Seguindo, o gerente fala sobre os parâmetros pleiteados pelo empreendimento, sendo a altura da edificação que ultrapassa 7,20m da altura máxima permitida, e informa que não há recuos sendo pleiteados.

Em relação à outorga para o índice pleiteado, o valor foi calculado pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF) em R\$ 108.802,33 (cento e oito mil oitocentos e dois reais e trinta e três centavos). Apresenta um resumo do índice o qual está sendo pleiteado e relembra que é a Altura da edificação. Em seguida, ele passa a palavra à companhia de arquitetura para a realização da defesa do pleito.

A arquiteta Camila apresenta a localização do empreendimento, que fica entre o shopping Rio Mar Kennedy e o North Shopping, próximo à Avenida Theberge. O arquiteto César acrescenta que o terreno é oriundo de um parcelamento de uma gleba maior, onde antigamente funcionava uma indústria têxtil, e explica que o parcelamento ocorreu recentemente. A arquiteta Camila retoma sua fala e explana que o terreno está situado em uma ZEDUS do Antônio Bezerra, que se sobrepõe à ZOP 1. Ela informa que na ZEDUS, a altura máxima da LPUOS é de 48m, sendo mais baixa do que a altura da ZOP, que é de 72m. O arquiteto César confirma que a ZEDUS sobrepõe a ZOP 1 e reitera o gabarito máximo da ZOP e a redução da ZEDUS, explicando que é por isso que está sendo pleiteada a altura.

A arquiteta Camila continua explicando que o empreendimento é composto por duas torres residenciais, com 6 apartamentos por andar. No térreo há 4 apartamentos por torre que chamam de Garden, por possuírem uma varanda de jardim, e depois há 19 pavimentos, um deck park e um pavimento de garagem.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Em seguida, ela apresenta uma imagem de referência da torre e esclarece que ainda não é a imagem final da torre, mas é próxima. Apresenta também um comparativo da altura proposta, que é de 55,20m, em relação à altura da LPUOS de 48m, conforme a ZEDUS, e informa que faltou o comparativo com a altura da ZOP, que é de 72m, e com a altura do COMAER, que varia de 90 a 170m.

Apresenta a tabela de comparação dos índices e destaca que estão sendo atendidos todos os recuos e a taxa de ocupação, e que está sendo solicitado apenas o aumento do gabarito. Encerra sua apresentação.

Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece e pergunta se há algum desejo de manifestação por parte dos presentes. Em seguida, passa a palavra para a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM).

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) inicia sua fala parabenizando o projeto, destacando que o investimento proposto na área é muito positivo e elogiando a forma como foi projetado. No entanto, ela levanta três dúvidas em relação ao projeto.

A primeira dúvida diz respeito à rua de pedestres, onde o recuo da rua foi considerado como lateral em vez de frontal. A segunda diz respeito ao embarque e desembarque, que aparentemente está localizado em uma área pública. A terceira dúvida refere-se aos apartamentos Garden com varanda, que aparentam ocupar o recuo frontal, e questiona se as áreas, como jardins, que estão denominadas no contorno do empreendimento são áreas públicas.

O arquiteto César solicita a apresentação da planta da situação para que a explicação seja mais ilustrativa. Em seguida, ele explica que a rua de pedestres foi considerada como um recuo lateral, uma vez que se trata de outro imóvel que não constitui uma via do sistema viário. A arquiteta Camila acrescenta que o parcelamento criou a passagem de pedestres, mas que esta não é vista como parte do sistema viário. O arquiteto César reitera que não se trata de uma via do parcelamento, mas sim de uma área verde, e compara essa situação com uma divisa lateral.

Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) questiona o motivo de os arquitetos chamarem essa área de rua de pedestres. Os arquitetos respondem que, apesar de ser chamada de rua de pedestres, na verdade é uma área verde com um caminho no meio, como consta na planta do parcelamento. Portanto, apesar do nome, essa área faz parte da área verde e não do sistema viário do parcelamento, sendo assim entendida



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

como lateral.

O arquiteto César esclarece que a área verde, além de servir como divisa do terreno, é uma área pública. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) levanta a questão de que, ao observar a planta do loteamento, a área de pedestres aparece como uma área pública, e questiona como é realizado o embarque e desembarque dentro de uma área pública.

O arquiteto César responde que não se trata de um uso privado, mas sim de um uso compartilhado, e que a área não é fechada, sendo aberta para acesso público. Em seguida, a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) pergunta se o empreendimento possui concessão para esse uso compartilhado.

Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) questiona se não está havendo uma confusão em relação às ruas. A arquiteta Camila responde que não, e sugere que a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) esteja se referindo à Rua 6, onde ocorre o embarque e desembarque na frente do empreendimento. O arquiteto César complementa explicando que a questão dos recuos diz respeito a rua abaixo, enquanto o questionamento sobre o embarque e desembarque é relativo a rua de cima.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) esclarece que a rua de pedestres que os arquitetos mencionaram é pública, e que o embarque e desembarque estão nela. Os arquitetos respondem que não se trata de um uso privado, mas sim de um uso comum, e que a sugestão de embarque e desembarque é apenas uma passagem, podendo ser removida. Eles destacam que não há problema em retirá-la, uma vez que se trata de uma rua de baixo fluxo, e que o parcelamento apresenta ruas sem continuidade de longa distância, servindo principalmente como acesso aos lotes, sem um intenso movimento de circulação para outras áreas.

Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) destaca um ponto importante para esclarecer a análise desse processo na CPPD e em outras instâncias. Ela lembra que o único ponto sendo outorgado é o gabarito, e que qualquer correção necessária ocorrerá no momento da emissão do alvará de construção. Salienta que o pedido de outorga está relacionado apenas ao gabarito, e que isso não influencia na situação discutida atualmente. Enfatiza que, durante essa discussão sobre o projeto, podem surgir várias revisões, mas o que está sendo outorgado na reunião não será revisto, pois o pedido de flexibilização se refere a um parâmetro específico. Ela ressalta que o conselho compreende que é possível flexibilizar esse parâmetro, mas não é permitida uma ampliação ou alteração que afete esse parâmetro. No entanto, reitera que o ponto específico a ser discutido no projeto é o gabarito, e que as observações devem ser consideradas

durante a emissão do alvará de construção. Ao concluir sua fala, ela passa a palavra para Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM).

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) explica que, ao ser informada sobre o que será discutido na CPPD, são considerados todos os aspectos do projeto. Ela destaca que as observações feitas durante essa análise são levadas em consideração para revisão pela SEUMA no momento adequado. Ela menciona que trouxe à tona os pontos referentes ao processo anteriormente votado, que não estava relacionado à outorga, porque pode haver questões que exigirão uma nova revisão na CPPD, como no caso de problemas com recuos. Sobre a questão atual discutida, que é o uso privado do embarque e desembarque, ela concorda com a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA), pois é uma questão de projeto, mas ressalta a importância de a SEUMA considerar esses pontos levantados.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) responde que o comentário é importante para garantir clareza e evitar qualquer impacto na votação. Ela destaca a possibilidade de algum conselheiro identificar um possível vício no processo que poderia afetar a votação. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) concorda, enfatizando que questões relacionadas ao acesso ao estacionamento são passíveis de modificação sem problemas, e que a SEUMA irá reavaliar esse aspecto. No entanto, quando se trata de índices e impactos urbanísticos, qualquer observação feita na CPPD é crucial, pois pode resultar em uma nova necessidade de outorga, razão pela qual todos os pontos são trazidos à discussão.

Continuando, fala que só para esclarecer a questão do embarque e desembarque, estão vendo que é tratado como área pública e que vão ver isso no projeto e questiona com relação aos apartamentos Garden como varanda ocupando o recuo de frente. Também questiona se a questão do recuo é também com relação ao prédio. O arquiteto César não compreende e a conselheira explica que é necessário analisar a questão dos recuos, tanto em relação ao estacionamento do prédio quanto à rua de pedestre, que possui apenas 3 metros de recuo em vez dos 5 exigidos.

O arquiteto César responde explicando que a rua de pedestre foi tratada conforme observado no parcelamento, sendo uma área pública, mas não configurando um sistema viário, o que implica em um recuo lateral de 3 metros. Quanto aos apartamentos Garden, a varanda segue o alinhamento total da torre, apenas o piso se estende um pouco, enquanto o restante é composto por um jardim, não se tratando de uma construção. Ele acrescenta, juntamente com a arquiteta Camila, que se trata de uma área de jardim sem piso



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

concretado, e destaca que o limite do piso segue os avanços superiores, enquanto o trecho de jardim prolongado é privatizado para aquela unidade.

A Denise Barbosa Sobreira (PGM) pergunta por que o recuo é lateral e não frontal, explicando que os arquitetos mencionaram que foi reduzido para 3 metros em vez de 5 por ser um recuo lateral. Os arquitetos respondem que é porque não se destina à via, mas sim ao Deck Park, e que a área pública é tratada como um jardim, semelhante a uma praça, enfatizando que não se trata de um sistema viário. Em seguida, Denise Barbosa Sobreira (PGM) pergunta sobre a denominação das unidades Garden. O arquiteto César explica que é devido à presença de um trecho de jardim privativo para cada unidade, destacando que não se trata de área construída. Denise Barbosa Sobreira (PGM) solicita a apresentação da prancha da unidade para uma melhor visualização.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) cede a palavra ao Senhor Paulo Barreto enquanto procuram o arquivo correspondente. Paulo Barreto se apresenta como representante do MD CE PK, envolvido no projeto em questão. Ele explica que, no que diz respeito à via de pedestre, ao consultar a tabela de recuos, esta estipula um recuo de 5m para via local. No entanto, a via de pedestre não está listada na tabela como uma via do sistema viário, o que exige um recuo mínimo. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) questiona como foi observado esse detalhe de não pertencer ao sistema viário e, por isso, não exigir um recuo de 5m. Paulo Barreto responde explicando que, ao consultar os anexos da LPUOS, são listadas as classificações de vias, como via local, via coletora, e que a via comercial é interpretada como via local. Portanto, são estabelecidas diferentes categorias, como via local, via coletora, via arterial e via expressa.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) destaca que o recuo de frente não se aplica apenas ao sistema viário. O arquiteto César afirma que, de acordo com os gráficos da LPUOS, os recuos de frente sempre são para o sistema viário. Paulo Barreto acrescenta que isso é especificado em um anexo da LPUOS que determina a interpretação. Denise Barbosa Sobreira questiona se, na tabela, a distância é sempre para o recuo viário. O arquiteto César confirma que o total sim. Paulo Barreto observa que o anexo da LPUOS não estabelece um recuo mínimo para a via de pedestre, se é 5 ou 3, mas confirma que é uma área pública.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) questiona se nos anexos está especificado que o recuo de frente se aplica apenas ao sistema viário e onde está definido que esse recuo é exclusivo para o sistema



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

viário. O senhor Paulo Barreto responde que no Anexo 8 da LPUOS, na Tabela 8.1, estão listadas todas as classificações, incluindo via local, via comercial, via coletora, vias arteriais, 1 e 2, e via expressa. No caso do empreendimento residencial classe 2, para a via local, ele estabelece um recuo de frente de 5m, lateral de 3m e fundo de 3m. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) questiona se, não estando na tabela o nome "via de pedestre" e não se tratando de uma via, nem coletora, expressa ou local, foi considerado apenas um recuo de 3m. O senhor Paulo Barreto confirma e explica que é porque se trata de uma área pública e é entendida como terreno público, como um confinante. Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) conclui que eles consideram apenas os confinantes.

A arquiteta Camila esclarece que a via de pedestre é vista como uma área verde, à qual decidiram acrescentar uma passagem para pedestres no paisagismo. O arquiteto César explica que em relação aos apartamentos Garden, as linhas mais escuras na imagem apresentada representam o fechamento da edificação, as paredes do apartamento térreo, e explica que nas colunas 1 e 2, onde as pessoas estão de frente para a divisa, o trecho em branco é o jardim, que não é uma construção. Ele menciona que a unidade segue o padrão da torre, sem nenhum acréscimo, e que a unidade térrea, por já estar ligada ao jardim, se integra a ele, fechando o trecho do jardim para a unidade. Destaca que essa é uma solução comum, especialmente em condomínios de praia, onde a unidade não tem uma área construída maior, mas possui uma área privativa maior, fechando o trecho do jardim para a unidade. Ele complementa explicando que isso é feito com uma cerca viva ou algo similar, e que a varanda está aberta para o jardim.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) questiona se isso não configuraria o uso privativo da unidade no recuo, uma vez que o jardim está sendo utilizado como uma extensão de sua área, o que implicaria em um uso privativo no recuo quando incorporado no térreo. A arquiteta Camila responde que na contagem do recuo, apenas áreas construídas são consideradas, e como não há construção, isso não interfere no recuo. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) pergunta se, ao usar a "longa manus" já integrada e usar como jardim, ou seja, dar um uso privado, mas, quando se usa e faz o uso privado mesmo sem construção, estariam de fato utilizando o recuo. Os arquitetos confirmam e dizem que é como se estivessem utilizando o recuo do paisagismo do empreendimento. A conselheira pergunta se é a mesma lógica para todos estarem usando os jardins. Os arquitetos confirmam e dizem que sim. A conselheira comenta que, se for assim, poderiam ir até o muro e os arquitetos respondem dizendo que não, pois isso implicaria em construção.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) expressa sua tentativa de compreender a lógica do projeto e



## **Fortaleza** PREFEITURA

### **Urbanismo e Meio Ambiente**

aponta que, se está sendo utilizado o jardim como uma extensão da unidade e a alegação é de que não se está utilizando os recuos devido à falta de construção, então, seguindo essa lógica, seria possível estender o uso até o muro. Ela acrescenta que, ao fazer isso, estariam adentrando o recuo devido à presença do muro construído e pergunta se essa é a interpretação dos arquitetos. Os arquitetos respondem que não, comparando a situação com uma casa unifamiliar que utiliza o espaço até o muro sem construção, ressaltando que a incorporação da área ao terreno proporciona uma área maior. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) observa que ao incorporar essa área privativa à unidade térrea, o projeto está fazendo uso privativo da área. Os arquitetos concordam, e a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) questiona se essa parte privativa da área está dentro do recuo, recebendo confirmação dos arquitetos, apesar de não haver construção. A conselheira pergunta se os arquitetos estão utilizando a tese de que é possível usar o recuo desde que não haja construção, basicamente "batizando" o recuo de um empreendimento se não houver construção. Os arquitetos confirmam que sim e que não encontraram isso na lei.

A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) esclarece que ao privatizar essa área da unidade térrea como parte integrante do apartamento, o projeto a considera como pertencente àquela unidade, conforme registrado nos documentos de propriedade. Ela questiona se, nesse caso, não se configura uma ocupação do recuo, uma vez que não há construção nessa área. Os arquitetos afirmam que não, argumentando que não há nenhuma construção presente. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) expressa sua confusão, pois se não se trata de um recuo devido à ausência de construção, então como é possível privatizar essa área. Ela explica que quando se utiliza o recuo como área comum, isso é refletido no registro de incorporação como uma porcentagem da área comum. No entanto, ao privatizar essa área para uma unidade específica, ela é removida da área comum. Portanto, não se trata do mesmo tratamento que o projeto está dando, pois ao utilizar essa área como parte do apartamento, está, na verdade, convertendo uma parte do recuo, originalmente destinado à jardinagem, em área privatizada. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) questiona se os arquitetos compreendem sua colocação, pois, segundo ela, uma hora é apresentado como uso de área comum, mas depois é privatizado ao incorporar a unidade. Ela enfatiza que o projeto está tratando essa área como parte do apartamento e que, ao fazê-lo, está convertendo uma porção do recuo ajardinado em área privatizada.

O arquiteto César responde que, para efeitos de definição de recuo, a área em questão não é considerada, independentemente de ser privativa ou pública, pois não envolve construção. No entanto, para fins de incorporação, ela é tratada como privativa, da mesma forma que, por exemplo, uma vaga de



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

estacionamento que é considerada privativa de uso público, ou seja, acessível a qualquer pessoa, mas com um peso diferente para a incorporação. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) pergunta se a justificativa é devido a essa área não ser considerada no cálculo do recuo, e o arquiteto César confirma que não é considerada nem como parte construída da edificação. A Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) agradece pela explicação e pede desculpas pela insistência, destacando a importância de esclarecer todas as dúvidas com clareza.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) comenta que toda novidade traz consigo essa necessidade de análise minuciosa. Em seguida, a Dra. Denise Barbosa Sobreira (PGM) observa que nesta reunião, a CPPD escolheu os casos mais diferentes que ela já viu, o que pode ser exaustivo devido à necessidade de examinar cada detalhe individualmente. A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) concorda, mencionando que é a famosa hermenêutica.

Seguindo, a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) indaga se há mais alguma manifestação adicional. Como não há mais manifestações, ela coloca em votação o item 4 da pauta, referente ao processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso de número S2023065413, solicitado pela MD CE PK Quadra 05 Construções LTDA. Ela instrui os membros a permanecerem na posição atual caso apoiem a aprovação do pleito, e aqueles que desejarem se abster ou expressar objeções devem fazê-lo por meio da caixa de mensagens ou ativando seus microfones. O conselheiro Jerônimo Paulo Silva (FBFF) se abstém verbalmente em nome da FBFF. Após isso, a Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) declara o pleito aprovado com a abstenção da FBFF e avança para o próximo ponto da pauta.

Dando prosseguimento a reunião, aponta o último ponto de pauta se tratando de um processo de Solicitação Geral Diretrizes Urbanas, para que seja apreciado por este colegiado um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), processo S2023068444, cujo interessado é Scala Data Centers S.A. Em seguida, passa a palavra para a Gerente Hélydy Maria da Célula de Normatização (CENOR).

A gerente Hélydy Maria (CENOR) inicia sua fala cumprimentando a todos e explica que o EIV foi avaliado dentro do processo citado pela Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA). Explica que o empreendimento já passou pela apreciação da CPPD anteriormente com outro ponto de pauta aprovado com unanimidade.

Em seguida, relembra algumas características do empreendimento, explana que será localizado na





**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

Avenida Doutor Aldy Mentor no bairro Manoel Dias Branco, situado em uma Zona de Interesse Ambiental (ZIA) Praia do Futuro e que a área utilizada será de 26.000m<sup>2</sup> de terreno e 19.860,43m<sup>2</sup> aproximadamente de construção. A atividade LPUOS é de serviço de telecomunicações agência central, código 64.20.32 e salienta que essa atividade está adequada à Zona de Interesse Ambiental (ZIA) Praia do Futuro. Ressalta que na ocasião anterior em que o empreendimento foi apreciado pela CPPD, este foi classificado como um gerador de impacto e pontua que essa informação é muito relevante para os demais pontos levantados na apresentação.

Continuando, relata que por ser um empreendimento gerador de impacto, recaiu sobre o empreendimento a obrigatoriedade de apresentação do estudo de impacto de vizinhança, conforme artigo 198 do Plano Diretor e o cita “A aprovação de projetos e a emissão de alvará de funcionamento para os empreendimentos geradores de impactos estão condicionadas à elaboração do estudo de impacto de vizinhança (EIV) e sua aprovação prévia”. Dessa forma, explica que o EIV necessita de ser analisado e aprovado para que as próximas etapas do licenciamento do empreendimento possa avançar.

Continuando, explica o conteúdo do estudo de impactos de vizinhança, o que precisa constar e qual a expectativa da SEUMA em visualizar o estudo e diz que é um estudo a ser elaborado pelo empreendedor, o qual deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, assim, o EIV, é a relação entre os impactos e as medidas mitigadoras que o empreendimento precisa lançar, assim, o empreendimento precisa rastrear esses impactos urbanos afim de propor medidas mitigadoras.

Seguindo a gerente Hélydy Maria (CENOR) explana que no relatório anterior quando o empreendimento foi levado para a CPPD, já havia sido rastreado três sintomas que o empreendimento iria causar ao meio urbano que são os impactos previstos, em que o primeiro está relacionado a proporção, por ter o tamanho de 26.000m<sup>2</sup> de área do terreno e por ter 13.000m<sup>2</sup> de área de construção computável, o segundo seria pelo porte do empreendimento e sua natureza que é o serviço de telecomunicações podendo afetar de alguma forma impactando o serviço de telecomunicações da região e o terceiro foi quanto a solicitação de flexibilização dos parâmetros de parcelamento do solo que poderia implicar em uma repercussão ambiental significativa. Lembra que esses pontos foram rastreados no relatório de nº 01/2023 elaborado em parceria com a Célula de Normatização (CENOR) e Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR), ambas pertencentes à SEUMA.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

Dando continuidade à apresentação, traz uma síntese do que foi esse estudo de impacto de vizinhança apresentado pelo requerente Scala Data Centers S.A. Explica que foi visualizado que ele atendeu integralmente todos os pontos que a SEUMA pediu e que é fornecido um termo de referência de forma antecipada para que ele possa se basear, atendeu esses pontos como também as recomendações feitas por esta secretaria e fala que durante a análise foi pedido acréscimos e esclarecimentos quanto ao estudo e o requerente atendeu de forma coerente ao que lhe foi sugerido. Menciona que o estudo rastreou 22 impactos à vizinhança e propôs 20 medidas mitigadoras.

A gerente fala que, para esta reunião foi trazida duas medidas mitigadoras de natureza urbanística, em que a primeira é a execução da urbanização, conforme projeto apresentado pelo requerente, e adoção do canteiro central da Avenida Aldy Mentor e diz que é importante ressaltar que essa adoção envolve manutenção periódica a cada três meses pelo tempo em que o Data Center estiver em operação no referido local, sendo contínuo, um importante benefício para o município.

Continuando, informa que igualmente será adotada a praça dos Engenheiros que fica entre a Avenida Padre Antônio Tomás e Engenheiro Santana Júnior, nas proximidades do empreendimento gerador de impacto, onde também será feita manutenção periódica a cada três meses pelo tempo em que o Data Center estiver em operação. Ressalta que como os efeitos são contínuos, a adoção será, um grande benefício para o município de Fortaleza.

Seguindo, explana como será o acompanhamento das medidas mitigadoras e de como a SEUMA irá fazer a fiscalização para saber se as medidas mitigadoras estão ou não sendo aplicadas, após a aprovação da comissão, dessa forma, explica que, a SEUMA após a finalização da aprovação, irá formalizar um termo de compromisso entre o requerente e a prefeitura onde vai trazer essas medidas mitigadoras e nas demais etapas tanto no HABITE-SE como no Alvará de Funcionamento do empreendimento a SEUMA irá avaliar se essas medidas mitigadoras estão ou não sendo aplicadas de forma correta, então a SEUMA fica responsável por acompanhar a execução dessas medidas.

Informa que chegou ao ponto da deliberação, mas, passa primeiramente a palavra para o representante do Scala Data Centers S.A para que complemente e faça a defesa do estudo de impacto de vizinhança. Agradece e encerra sua fala.

A senhora Emanuelle Matos representante do processo, inicia sua fala se apresentando e



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

cumprimentando a todos e fala que em complemento a fala da Gerente Hélydy Maria (CENOR) irá apresentar uma síntese como processo metodológico da divulgação do que foi apanhado no estudo de impacto de vizinhança.

Explana que é importante citar com relação à atividade do Scala Data Centers S.A e que o estudo de impacto de vizinhança ele é o resultado da solicitação de aprovação do empreendimento, sendo classificado em reunião anterior, como um projeto especial. Sendo um gerador de impacto foi preciso fazer todo estudo para entender de fato como esses impactos se desenvolveriam enquanto contexto de instalação.

Continuando, fala que o primeiro ponto de análise, a atividade em si do Data Centers, traz um complemento de valor para o Hub Tecnológico em que Fortaleza está inserida, desta forma, sua elaboração e implementação enquanto projeto será um equipamento que vai agregar valor à localidade onde ele será inserido e estima-se que enquanto projeto, durante sua execução conseguirá ter em torno de 700 vagas de empregos direto e indireto e durante o seu processo de utilização em torno de 60 vagas durante esse processo, além disso, há o ISS estimado que será recolhido pelo próprio provedor da Icloud.

Fala que a escolha da localização ela se deu em função da infraestrutura já pré-existente. Apresenta a planta de implantação do empreendimento, onde se consegue ter uma dimensão das atividades em que Data Center se destina em que foi dito anteriormente o qual está em uma Zona de Interesse Ambiental. Explana que a implantação do projeto foi dividida em duas fases, em que a primeiro vai ter um prédio a ser executado a subestação e o segundo prédio.

A gerente Hélydy Maria (CENOR) pede desculpas e interrompe a apresentação da representante e explica que houve uma oscilação de internet e pede para que repita sobre o slide anterior, para que seja contado em ata, pois, infelizmente a gravação não pegou a explicação em relação ao slide anterior.

A senhora Emanuelle Matos retorna a fala sobre a localização do empreendimento e fala que a escolha da região da Praia do Futuro se dá pela facilidade do atendimento ao serviço que será oferecido, visto que, no ponto há proximidades das chegadas dos cabos submarinos de fibra ótica e que se consegue ver na imagem de localização do empreendimento com os destaques de outros Datas Center que se posicionam no entorno. Explana que a região já possui uma infraestrutura prévia para essa atividade e que foi identificado uma baixa ocupação e isso faz com que a atividade consiga se comportar, se organizar de modo mais saudável, favorecendo inclusive os processos de expansão, ordenado e desenvolvimento do local das



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

próximas fases.

Voltando para a planta de implantação, reforça que o projeto possui duas fases com área total de 19.860,43m<sup>2</sup>. O prédio 1 são as atividades relacionadas aos Data Halls, salas elétricas, geradores, áreas técnicas, áreas de apoio e o prédio 2 possui também Data Hall, parte elétrica, gerador, áreas técnicas e de apoio e a área de subestação que se concentram os equipamentos. Explica que o trânsito entre os dois blocos é feito por uma área permeável favorecendo os processos de infiltração e a manutenção do lençol freático.

Apresenta a volumetria do empreendimento, onde se consegue ver a dimensão dele na escala linear para que não confronte visualmente com o entorno. Seguindo, explana com relação aos processos de análises urbanísticas que se pontua o que foram flexibilizados enquanto parâmetros e explica que se tinha a taxa de permeabilidade enquanto o lei 40%, no projeto 38,48%, número mínimo de vagas sendo uma a cada 100m<sup>2</sup>, no projeto 25 vagas, quadra máxima 250m<sup>2</sup>, projeto estando com 54m<sup>2</sup>. Enquanto parcelamento, na área verde pede 15%, área institucional 5%, fundos de terra 5%, sistema de circulação conforme AOP e no projeto 3,48%. Fala que a flexibilizações apresentadas nos pareceres técnicos de números 1072 e 1059 de 2023 foram a taxa de permeabilidade que sai de 40% para 38%, o número mínimo de vagas conforme já aprovado no RIST, 25 vagas, 21 para automóveis, 1 para PCD, 1 para idoso e duas cargas e descargas e a quadra máxima de 250 para 254, além disso, a flexibilização da doação de áreas destinadas a uso público para doação de 918m<sup>2</sup> para complementação do sistema viário e fala que mais na frente será visto como isso ocorre.

Seguindo, fala que dentro do processo metodológico do estudo de vizinhança, foram analisados esses parâmetros nas deliberações em reuniões anteriores, bem como os instrumentos normativos, CONAMA 01, Manuais de Desenvolvimento do Ministério da Cidade, o caderno 4 para que se conseguisse fazer esse diagnóstico de modo mais claro do entorno e do impacto dessa atividade. Explana que enquanto a área de influência foi utilizado a metodologia do CONAMA, considerando os fatores referentes a própria configuração ambiental do local, então, optou-se por trabalhar com os raios de influência, já que conseguiria fazer dessa forma mais uniforme e se estendendo até o Parque do Cocó que foi uma solicitação das reuniões anteriores.

Continuando, explana que foi considerada uma área diretamente afetada de até 100m e uma área de influência direta de 1000m e uma área de influência indireta de 5.000m para que se conseguisse fazer



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

essa leitura. Fala que na imagem apresentada é possível verificar dentro do recorte as áreas de influência direta e indireta que há um baixo adensamento, onde se tem a existência de equipamentos relacionado a moradia, há uma infraestrutura, mas, o que predomina enquanto leitura do espaço deste diagnóstico é a ausência de ocupação, pois são terrenos que estão vazios passivos de ocupação.

A senhora Emanuelle Matos discorre que dentro da análise de impactos de vizinhança, enquanto metodologia foi considerado os parâmetros em que a matriz de interação foi elaborada em cima desses parâmetros que foram adensamento populacional, equipamentos, uso do solo, valorização imobiliária, tráfego e transporte, acessibilidade, paisagem urbana, a não doação da área pública que é uma particularidade, aumento da quadra e a redução das vagas, estes parâmetros foram o que embasaram a matriz. Explica que, o uso e a ocupação do solo, a não doação de áreas públicas, o aumento da quadra máxima, são identificados como impactos negativos sendo passivos dessa instrução do EIV.

Fala que a respeito ao impacto do uso e ocupação do solo, a medida mitigadora proposta foi a doação de 980m<sup>2</sup> para o possível prolongamento do arruamento local em que na imagem apresentada, se consegue visualizar em destaque ao fundo na cor laranja. Explica que esse espaço pode ser utilizado para outros usos públicos que sejam considerado convenientes com o tipo de ocupação da região, assim, essa área o que se prever é que ela seja cadastrada no acervo de bens públicos do município, mostra a imagem ao lado do slide o qual está sendo apresentado e diz que no próprio documento do EIV se tem outras imagens do levantamento fotográfico do espaço, inclusive o cadastro da fauna e flora, identificando que se tem uma baixa identificação de ocupação considerável de animais e vegetação.

Continuando, diz que dentro desses impactos a não doação da área pública, implicou na resposta e para a proposição da adoção desse canteiro central foram verificadas outras alternativas de medidas mitigadoras que até incorporassem a ação humana, porém, visto o tipo de atividade do Data Center e também as características de ocupação do entorno, não trariam benefícios significativos para o usuário, então, quando se pensa realmente no direcionamento desse recurso, a adoção da Praça dos Engenheiros e o plantio do canteiro central fariam, assim, fazem muito mais sentido no que diz respeito a medida mitigadora para esse fim, já que, eles vão promover um embelezamento visual, um melhoramento da paisagem, uma valorização do entorno, um incentivo a construção de percurso, inicialmente de carro já que identificou-se que o fluxo principal é esse e que isso vai trazer realmente uma contribuição significativa para a cidade.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Seguindo com sua fala, diz que a proposta tanto da Praça dos Engenheiros como o canteiro, em uma extensão de aproximadamente 300m em frente a instalação do Data Center, possa haver a manutenção periódica do espaço pelo tempo em que o Data Center estiver em atuação no local, fazendo com que haja uma permanência de infraestrutura e do recurso oferecido.

Explica que o eu indica enquanto espécies para a implementação do canteiro central, assim também para a Aldy Mentor é o uso de espécies regulamente identificadas no manual paisagístico do município de Fortaleza ou na inexistências de espécies nativas, favorecendo o enriquecimento visual do espaço e a melhora da paisagem.

Explana que outro impacto seria o aumento da quadra máxima e o que se traz como medida mitigadora é a pavimentação e implantação do passeio no arruamento do entorno, como o levantamento fotográfico traz, são infraestruturas precárias ou inexistente que se desenvolvam em função de um trânsito intuitivo, então a implantação do Data Center visa enquanto medida mitigadora para esse impacto a pavimentação e o projeto para os espaços da rua 487 na proximidade do empreendimento. Por fim, agradece e finda sua fala.

A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) agradece e pergunta aos membros da CPPD se há o interesse de alguma manifestação, não havendo, passou-se para o regime de votação e pede que os que concordam permaneçam como estão e os que se abstém ou possuem alguma negativa que se manifestem abrindo o microfone ou pela caixa de mensagens. Assim, declara o processo nº S2023068444 do requerente Scala Data Centers S.A aprovado por unanimidade.

Seguindo, informa que a pauta aprovada foi o último item de pauta da reunião e aproveita a oportunidade para reiterar o agradecimento pela presença de todos e também para lembrar que no sábado haverá uma reunião relacionada a Revisão do Plano Diretor de Fortaleza. Informa que a reunião acontecerá para que haja uma análise do produto 6, que está sendo produzido nesse processo de revisão do Plano Diretor, e nele contém as diretrizes e as indicações do que vai ser a minuta de lei a ser apreciada na audiência pública e posteriormente na conferência das cidades e diz que todos que desejarem fazer parte desse processo estão convidados a estarem presentes a partir das 8h da manhã no auditório do Passo Municipal. Em seguida, passa a palavra para o senhor José Roberto de Resende (SEINF).

O senhor José Roberto de Resende (SEINF) inicia sua fala informando que não perguntou antes para



**Fortaleza**  
PREFEITURA

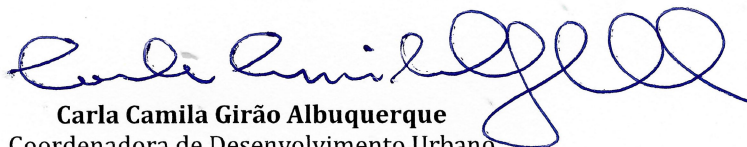
**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

não afetar a votação, pois é uma curiosidade do próprio. Fala que foram identificado no projeto 22 impactos e propostas 20 medidas mitigadoras, mas, que foram apresentadas apenas duas, e diz que possui curiosidade em saber quais são as outras e queria saber se existe a possibilidade de o encaminharem as demais.

A gerente Hélydy Maria (CENOR) pergunta se a senhora Caroline Fonseca representante do requerente, quer se manifestar visto ou se prefere que a gerente explique. A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) fala que a Caroline Fonseca pode se colocar e posteriormente a SEUMA pode complementar.

A senhora Caroline Fonseca responde que o que foi pontuado na apresentação foram os maiores impactos por entorno, mas, que as demais 19 medidas mitigadoras que foram pontuadas no EIV, diz respeito a mais boas práticas ambientais durante a obra e operação do Data Center, mas, que com certeza pode ser encaminhado o EIV em que nele está tudo detalhado. O senhor José Roberto de Resende (SEINF) agradece e a Prof.<sup>a</sup> Nádia Khaled Zurba (UFC) pede para que seja encaminhado a todos pois igualmente gostaria de receber. A Dra. Luciana Lobo (Presidente da CPPD/Secretária da SEUMA) informa que será um prazer encaminhar o processo integral, agradece a todos dá por encerrada a reunião.

Fortaleza, 31 de janeiro de 2024.



**Carla Camila Girão Albuquerque**  
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano

**Luciana Mendes Lobo**  
Secretária da SEUMA  
Presidente da CPPD

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB

SEUMA: Av. Deputado Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 • Fortaleza, Ceará, Brasil. Tel.: 85 3452-6900



**Fortaleza**  
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número KE9TMDCX

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3098754 e código KE9TMDCX

**ASSINADO POR:**

Assinado por: LUCIANA MENDES LOBO:91721881387 em 04/03/2024