



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 155ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 31/08/2023

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Fernanda Maria Diógenes de Menezes de Oliveira; **SDE** – Reinaldo Rigaud Salmito; **SEFIN** – Jorge Gomes Batista; Ana Carla de Queiroz Paiva **SEINF** – José Roberto de Resende **SEUMA** – Luciana Mendes Lobo; Carla Camila Girão Albuquerque; **HABITAFOR** – Verena Rothbrust de Lima **SCSP** – Francisco Figueiredo de Paula Pessoa Neto; **CDL** – Gilberto Joaquim Gomes da Costa; Germano Botelho Belchior; **DETRAN** – Gêssica da Silva Matias ; **ABES** – Marconi José Barbosa; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDIÔNIBUS** – José Davi Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé; **UFC** – Nádia Khaled Zurba.

Presidente da CPPD: Carla Camila Girão Albuquerque

Secretária Executiva da CPPD: Thais de Alencar Cândido

Coordenadora da COURB: Carla Camila Girão Albuquerque

Expositores: Carla Camila Girão Albuquerque – (CPPD);
Fabian Salles- Construtora R. Miranda LTDA.
Francisco Hissa – Dasart Incorporações e Participações LTDA e
Francisco Hissa – EF Empreendimentos Imobiliários SA.

DEMAIS PARTICIPANTES: Afrânia Gadelha; Ana Cecilia; Ananda Queiroz; And Benevides; AsBEA CE; Avila Almeida; Bruna Diógenes; Bruno Montenegro; Camila Rocha; Cia de Arquitetura; Construtora Barros; Davi Pinho; Diogo Dantas; Eliezer Mota; Emilson de Freitas; Fabián Salles; Fabiana Tavares; Felipe Lucena; Felipe Rodrigues; Giovanna Pinheiro; Glecyslane Coelho; Ismael Lima Verde; Jackeline Araújo; Jairo Oliveira; José Erinaldo; José Ivan; Karynne Soares; Leonardo Santos; Luan Santos; Lucas Bentemuller; Lucas Desidério; Luciano Ramos; Maria Waldilene; Maryvone Moura; Melina Milério; Melissa Teixeira; Natalia Matos; Nathiara Souza; Pedro Rabelo; Raony Bernado; Raul Tavares; RHQ Consultoria Imobiliária; Ricardo Moreira; Samuel Ponte; Thais de Alencar; Sanzio Teixeira; Vitor Freire; Victor Marques; Yure Mihomens.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PAUTA:

1. Aprovação da Ata da 154ª Reunião da CPPD;
2. Processo: S2023054792
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Construtora R. Miranda LTDA;
3. Processo: S2023048629
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: Dasart Incorporações e Participações LTDA;
4. Processo: S2023055497
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: EF Empreendimentos Imobiliários SA.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

Dra. Juliana de Souza Aranha Brauner (Secretária da SEUMA, em exercício) cumprimenta a todos e dá início à 155ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD). Em seguida, passa a palavra a Camila Girão, coordenadora da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA), para conduzir a reunião.

Camila Girão (COURB/CPPD) agradece e dá as boas-vindas, explica que a reunião abordará quatro pontos de pauta e em seguida faz a apresentação dos mesmos. O primeiro diz respeito a aprovação da Ata da 154ª Reunião da CPPD, que foi encaminhada antecipadamente para a leitura de todos. O segundo ponto de pauta diz respeito ao processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) cujo requerente é a Construtora R Miranda LTDA, o terceiro ponto de pauta é destinado ao Processo de OOAU cujo requerente é a Dasart Incorporações e Participações LTDA, por fim, o quarto ponto de pauta é destinado ao processo de OOAU cujo requerente é o EF Empreendimentos Imobiliários AS.

Camila Girão (COURB/CPPD) segue para o primeiro ponto de pauta, que é a aprovação da Ata da 154ª Reunião da CPPD, e abre espaço para que os membros que tiverem ajustes ou correções se manifestem para realizá-los. Não havendo considerações a serem feitas, passou-se para o regime de aprovação da Ata e diz aos membros conselheiros que estejam de acordo com a aprovação continuem como estão e, havendo alguma



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

objeção ou abstenção, se se pronunciem pela caixa de mensagens ou abrindo o microfone. Como não houveram objeções, Camila Girão (COURB/CPPD) declara a Ata da 154ª Reunião da CPPD aprovada por unanimidade.

Em seguida, Camila Girão (COURB/CPPD) explica o segundo ponto de pauta, o processo número S2023054792 de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), da requerente Construtora R Miranda LTDA.

Camila Girão (COURB/CPPD) faz uma breve apresentação da localização do empreendimento, situado na esquina da Rua Tomás Pompeu com a Avenida Barão de Studart, nº 272, no bairro Meireles. Informa que aplicação do instrumento se assenta nas legislações do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFor), a Lei Complementar nº 062/2009. Os parâmetros urbanísticos estão fundamentados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Lei Complementar nº 326/2017 e as Leis da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) nº 0333/2022 e nº 0343/2022. Explica que o pleito se consolida como uma atividade de grupo e subgrupo residencial, atividade residência multifamiliar de unidades compactas, também possui atividade de grupo comercial e subgrupo comércio e serviços múltiplos (CSM), atividade centro empresarial, comercial e de serviços (prédio de salas e lojas), e que o terreno está localizado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Continuando, Camila Girão (COURB/CPPD) apresenta os parâmetros pleiteados, trata-se do índice de aproveitamento, que ultrapassa 2,23 do índice básico, que é igual ao máximo; a altura da edificação, que ultrapassa 21,88 metros da altura máxima permitida; e os recuos de solo, com uma área total necessária de 209,215m². O valor calculado da OOAU foi de R\$ 3.314.680,35 (três milhões trezentos e quatorze mil seiscentos de oitenta reais e trinta e cinco centavos). Em seguida ela passa a palavra para o arquiteto Fabian Salles, responsável pela defesa do pleito.

Fabián Salles saúda a todos e apresenta o projeto do empreendimento, que está localizado entre a Avenida Barão de Studart e a Rua Tomás Pompeu, a apenas três quarteirões da Avenida Beira mar. O arquiteto afirma que, juntamente com o cliente, realizou uma análise inicial do terreno, identificando a necessidade de incorporar apartamentos compactos devido à falta de opções de hospedagem na área. Por isso, reconheceram que o empreendimento está em uma localização privilegiada e que é necessário considerar alguns aspectos urbanísticos. O arquiteto compartilha algumas observações sobre o terreno, que possui uma área total de 1.044,14m², com uma área total construída de 11.131,37m². Informa que as características e classificações já foram especificadas pela Camila Girão (COURB/CPPD).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Fabián Salles defende que o empreendimento e suas características estão adequadas para a Zona e com o COMAER, de forma a não alterar o perfil da cidade naquela região. Continuando, fala que pela característica do empreendimento e da localização a torre se concentra para a área central, então, todos os recuos mínimos estão totalmente adequados e como pode ser visualizado, a situação da implantação da torre, está concêntrica em relação ao terreno, a relação é poder oferecer as mesmas características de recuos que são consequentes da verticalização, mas, sem agredir a vizinhança.

Seguindo, ressalta que a solicitação quanto aos recuos da torre é de 209,215m², contemplando algumas situações que serão apresentadas ao decorrer da apresentação. Diz que o índice da ZOC é de 2,5, mas que está sendo solicitado um índice de 4,73, o qual ultrapassa 2,23 referente ao índice indicado na Zona. Outros parâmetros, como taxa de permeabilidade e taxa de ocupação do subsolo, estão adequados. No entanto, a altura da edificação está excedendo o limite permitido pela legislação em 21,88 metros.

Apresenta uma planta de situação do pavimento térreo, onde destaca os acessos principais pela Rua Tomás Pompeu e um acesso veicular também pela Avenida Barão de Studart. Indica que o empreendimento será uma mistura de uso residencial e comercial, destacando 03 lojas, que ficarão de frente para a Avenida Barão de Studart. O arquiteto enfatiza algumas melhorias na relação do empreendimento com o entorno, como a duplicação das calçadas. Ele afirma que esse aspecto é uma demonstração generosa da integração do edifício com a Rua Tomás Pompeu, se integrando de forma amistosa. Outro ponto discutido pelo arquiteto é a necessidade de acomodar o estacionamento em um compartimento no subsolo, criando uma relação mais amigável entre a edificação e o ambiente urbano com o critério da gentileza urbana.

O arquiteto também apresenta a planta do espaço de lazer do empreendimento, destacando suas características voltadas para o turismo. A torre é caracterizada por pavimentos com apartamentos com diferentes tamanhos: a coluna 1 possui apartamentos com área de 59,00m²; os apartamentos da coluna 2 e 4 são semelhantes, com uma área de 45,54m², com uma suíte e um quarto de apoio; os apartamentos da coluna 3 possuem área de 39m² e uma suíte. Além disso, o empreendimento conta com dois elevadores sociais, que atendem aos padrões de segurança aprovados pelo Corpo de Bombeiros.

O arquiteto ainda descreve outros pavimentos, indicando alterações nas fachadas conforme apresentado. Ele demonstra que do oitavo ao vigésimo quarto andar, as características são as mesmas. O vigésimo sétimo andar é o penúltimo. Fabian Salles destaca que as mudanças entre o vigésimo sexto e o vigésimo oitavo andar são mínimas em relação ao recuo da fachada. Quanto à estrutura principal do pavimento



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

tipo, as unidades não foram modificadas, mas foram detalhadas na apresentação as variações do pavimento. No último andar, a área privilegiada pela vista foi designada para abrigar alguns espaços de lazer, como academia, lounge e salão gourmet, com área integrada para que todos os ocupantes do prédio possam desfrutar da parte mais exclusiva da edificação.

Ele também enfatiza que a torre apresenta elementos de transição em sua fachada, principalmente na cobertura, já que busca ter uma aparência contemporânea, com uma linguagem minimalista, mas incorporando recuos arquitetônicos interessantes. Fabian Salles destaca a importância da questão urbana, ou seja, a relação do empreendimento com a vizinhança. Ele enfatiza que a construtora dá prioridade a essa questão, pois acredita que é fundamental que o empreendimento tenha uma fachada ativa e uma comunicação com a via pública que promova esse tipo de relacionamento acessível. Isso inclui áreas para bicicletas externas, uma entrada para o empreendimento que se abre para a rua e o uso de desníveis que, inclusive, são bastantes evidentes na Avenida Barão de Studart. O arquiteto em sua apresentação, mostra essa harmonia entre o prédio e a vizinhança com uma imagem do empreendimento. Ele também ressalta que o empreendimento possui acessibilidade tanto em termos residenciais quanto nos padrões de mercado, sendo uma prioridade para a construtora.

Por fim, Fabian Salles encerra sua apresentação e passa a palavra para Camila Girão (COURB/CPPD), que registra a presença dos membros da CPPD na reunião. Em seguida, ela convida os membros a fazerem observações pertinentes sobre o que foi apresentado. Luana Marques, membra do Conselho, parabeniza a apresentação de Fabian Salles e a Construtora R. Miranda pela forma como o edifício se relaciona com o entorno.

Não havendo mais nenhum comentário, Camila Girão (COURB/CPPD) inicia a etapa de votação, pedindo que aqueles que forem a favor ou que desejam se abster permaneçam como estão, e os que são contra que se manifestem pela caixa de mensagens ou ativem o microfone. Como não houve nenhuma objeção, o pleito é aprovado por unanimidade.

Camila Girão (COURB/CPPD) passa para o terceiro ponto de pauta, que diz respeito ao processo número S2023048629 de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), da requerente Dasart Incorporações e Participações LTDA.

Camila Girão (COURB/CPPD) faz uma breve apresentação da localização do empreendimento, situado na Avenida Desembargador Moreira, nº 210, no bairro Meireles. Informa que a aplicação da Outorga Onerosa



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

também se assenta nas legislações do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFor), a Lei Complementar nº 062/2009. Os parâmetros urbanísticos estão fundamentados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Lei Complementar nº 326/2017 e as Leis da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) nº 0333/2022 e nº 0343/2022. Informa que o pleito se consolida como uma atividade de grupo e subgrupo residencial, atividade residência multifamiliar de unidades compactas, também possui atividade de grupo comercial e subgrupo comércio varejista (CV), atividade padaria com atividade agregada de alimentação (lanchonete, restaurante, etc.), e que o terreno está localizado em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Continuando, Camila Girão (COURB/CPPD) apresenta os parâmetros pleiteados, trata-se do índice de aproveitamento, que ultrapassa 3,85 do índice básico, que é igual ao máximo; a taxa de ocupação do solo, que ultrapassa 17,17% do permitido; a altura da edificação, que ultrapassa 68,49 metros da altura máxima permitida; e os recuos de solo, com área total necessária de 798,03m², e subsolo, necessitando de uma área de 41,56m². O valor calculado da OOAU foi de R\$ 12.049.833,29 (doze milhões quarenta e nove mil oitocentos e trinta e três reais e vinte e nove centavos). Em seguida ela passa a palavra para o arquiteto Francisco Hissa, responsável pela defesa do pleito.

Francisco Hissa inicia sua fala saudando a todos e defende a existência de uma certa singularidade entre o empreendimento em questão e o apresentado anteriormente. Ele destaca a localização do empreendimento, já mencionado, e pontua a proximidade com a Avenida Beira Mar. Explica que o programa foi projetado para atender às expectativas do turismo, focando em unidades de pequeno porte, como apartamentos de sala e quarto, e apartamentos de sala e dois quartos.

Hissa defende a conformidade do projeto com os parâmetros de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), incluindo a questão da verticalização, que, segundo ele, a percepção espontânea do transeunte ocorre em um ângulo de aproximadamente 30 graus, o que significa que, espontaneamente, ele só perceberia até 30 metros, aproximadamente, ou seja, qualquer prédio acima de 12 ou 13 pavimentos teria a mesma agressão em relação ao ambiente. Isso muitas vezes pode não contribuir para uma boa harmonização com o entorno, e que isso foi uma preocupação da construtora ao desenvolver o projeto.

Seguindo, Francisco Hissa destaca que a verticalização traz uma vantagem, apresentando desenhos comparativos que apresentam os recuos permitidos na legislação e os recuos adotados no projeto. Ele comenta que não se utilizando da outorga, somente os parâmetros legais permitidos, poderia ser feita uma torre com no



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

mínimo 3 metros de afastamentos laterais, utilizando-se da caixa de escadas como uma média. Por outro lado, utilizando-se da outorga, e mantendo uma implantação central da torre no terreno, o que propicia uma melhor permeabilidade da ventilação, o prédio aparenta ocupar menos o terreno. Isso foi possível através da verticalização do edifício, garantindo afastamentos laterais maiores que os mínimos permitidos na legislação, com 9,82 metros na lateral sul e 4,69 metros na lateral norte. Em relação ao afastamento frontal, pontuou que está sendo utilizado 7,98 metros, apesar da legislação sem outorga permitir 10 metros de afastamento, podendo haver um balanço de 2 metros. Dessa forma, ele ressalta que a verticalização, nesse caso, não trouxe inconvenientes em relação aos afastamentos permitidos na legislação.

Francisco Hissa dá continuidade à sua apresentação informando que outro parâmetro que está sendo outorgado é o índice de aproveitamento. Comenta que o empreendimento está localizado em um trecho próximo de duas Zonas com valores consideráveis de índice de aproveitamento, a ZEDUS com índice 4,00, que por si só já é maior que o permitido no restante da cidade, o que proporciona um maior adensamento, e a Zona de Orla (ZO), com índice 3,00, que também se destaca em relação as demais Zonas da cidade.

Continuando, Hissa destaca que o empreendimento está situado em um trecho da avenida que recentemente recebeu um investimento da Prefeitura para a execução de um calçadão que liga a Praça Portugal à Avenida Beira Mar. Ele evidencia que, na maior parte do tempo, o uso desse calçadão se dá em sua maioria pela circunvizinhança. Dessa forma, acredita que é importante que se haja um adensamento maior de pessoas nessa região, fazendo com que a ocupação desse calçadão se dê de forma proeminente como desejado. Dito isso, ressalta que a grande defesa da verticalização desse empreendimento, e de outros que venham a ser feitos nesse trecho da cidade, se deve ao fato de contribuir para a vitalização desse investimento feito pela Prefeitura.

Francisco Hissa complementa que, segundo a literatura pertinente, as cidades são mais sustentáveis quando possuem um maior adensamento populacional. Ele menciona alguns exemplos, como os bairros de Copacabana, no Rio de Janeiro; Manhattan, em Nova Iorque; e as cidades de Hong Kong e Paris. Ele acredita que dessa forma a densidade não traz prejuízos, pelo contrário, trará benefícios, como nesse caso em particular em relação ao investimento feito pela Prefeitura no calçadão comentado.

Hissa destaca que outro parâmetro que está sendo pleiteado para a outorga é a taxa de ocupação do subsolo. Concordando com o que foi mencionado pelo arquiteto Fabian anteriormente, Hissa expõe que os empreendimentos devem ter uma relação com seu entorno, com isso, sempre que possível, evitam o uso de



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

pavimentos de estacionamento acima do nível do passeio. Nesse empreendimento, todas as vagas estão localizadas nos pavimentos de subsolo. Para isso, foi necessário ultrapassar a taxa de ocupação permitida pela legislação, que é de 60%, utilizando uma taxa de 77,17%.

Em relação ao projeto, Hissa apresenta o pavimento tipo, onde destaca que ele é composto por 6 apartamentos por andar. Informa que dois apartamentos estão voltados para o norte e dois apartamentos voltados para o sul, sendo estes compostos por sala e quarto, já os dois apartamentos voltados para o nascente são compostos por sala e dois quartos. No pavimento térreo destaca que a dimensão do passeio foi praticamente duplicada. Enquanto na legislação é exigido um passeio de 3 metros, no projeto foi adotado um passeio de 11,58 metros, medida a partir do limite da edificação até o meio-fio da avenida. Além disso, comenta que foi implementado um espaço para receber um equipamento comercial, voltado para um serviço que possa atender também ao público externo.

Continuando, Hissa apresenta o mezanino do empreendimento e destaca que as atividades de maior intensidade de uso de pessoas foram alocadas para a parte do pavimento voltada à Avenida Desembargador Moreira, proporcionando uma fachada mais ativa. As áreas de serviço foram alocadas para a parte mais interna do prédio. No pavimento de lazer, a mesma estratégia foi adotada, com a piscina voltada para a parte mais interna do prédio e a área de convivência voltada também para a avenida.

Por fim, Francisco Hissa apresenta uma imagem da fachada ativa do edifício, destacando a área de acesso ao empreendimento e sua interação com o passeio e o entorno. Em seguida, exhibe uma perspectiva mostrando todo o edifício, comentando que foi adotado um design uniforme e compacto para a torre. Ele agradece a atenção de todos e encerra sua apresentação.

Camila Girão (COURB/CPPD) agradece a apresentação e passa a palavra para os membros gostariam de fazer algum questionamento a respeito do projeto apresentado.

O conselheiro da CPPD, José Resende, representante da Secretaria Municipal da Infraestrutura (SEINF), pergunta ao arquiteto Francisco Hissa. Observando que os prédios em Fortaleza estão aumentando cada vez mais em altura e que, em programas de construção, prédios altos mundo afora frequentemente incluem dispositivos compensatórios para lidar com a movimentação dos pavimentos mais altos devido à ação dos ventos. Esses dispositivos podem ser pêndulos ou até mesmo uma espécie de carrinho que se move à medida que o edifício oscila. Resende menciona que, embora os edifícios estejam ficando mais altos, não viu até o momento nenhum projeto que tenha incorporado esses dispositivos. Compartilha que viu fotos e vídeos



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

de edifícios em Balneário Camboriú que balançavam consideravelmente devido aos ventos, e em um desses edifícios, havia uma piscina na cobertura que chegava a transbordar com o movimento.

Dessa forma, Resende questiona se o arquiteto ou o projetista de estruturas consideraram ou planejam considerar essas precauções para o edifício em questão, especialmente porque, após analisar a perspectiva do empreendimento, ele notou que a torre é alta e singela.

Francisco Hissa comenta que isso é algo pertinente ao cálculo estrutural, mas pelo contato e experiência nesses projetos ressalta que há uma preocupação em relação a isso nos projetos. Pede desculpas se comentou algo a respeito, pois não é de sua expertise. Hissa complementa que essas soluções são bastantes comuns aos calculistas, que utilizam paredes estruturais verticais com dimensões maiores para proporcionar estabilidade aos prédios. Ele enfatiza que todos esses projetos que ultrapassam a altura de 115 ou 120 metros passam por um processo de avaliação em tuneis de vento, um procedimento que anteriormente só era realizado no exterior, mas que agora também é feito no Brasil. Hissa destaca que essa é uma preocupação compartilhada por todos os envolvidos nos projetos, incluindo empreendedores e calculistas, e assegura que esse aspecto é cuidadosamente analisado pelos profissionais competentes.

José Resende (SEINF) agradece a resposta do arquiteto. Em seguida, Camila Girão (COURB/CPPD), cede a palavra para a conselheira Luana Silva Marques, representante do Sindicato da Construção Civil (SINDUSCON).

Luana Silva Marques (SINDUSCON) parabeniza o projeto de Francisco Hissa, principalmente no que diz respeito à relação do prédio com o entorno e à priorização das vagas no subsolo. Ela destaca que a legislação dá essa possibilidade de flexibilização desse parâmetro de ocupação, independentemente de se tratar de uma “super torre”, mas que, quando utilizada a outorga, traz uma melhoria e solução significativa para o projeto. Ela também concorda com a questão das simulações de túnel de vento para essas “super torres” e menciona que os construtores têm o cuidado de realiza-las, tanto para o cálculo estrutural quanto para as esquadrias. Por fim, ela parabeniza novamente os projetos já apresentados.

Camila Girão (COURB/CPPD) agradece a fala da conselheira Luana e destaca o comentário feito por Germano Belchior, que diz: *“Esse projeto vai agregar muito a nova Desembargador Moreira, gerando fluxo, modernidade e áreas de sombra. Parabéns!”*. Por fim ela pergunta se mais alguém gostaria de fazer mais alguma manifestação.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Não havendo mais nenhuma manifestação, Camila Girão (COURB/CPPD) passa para a fase de deliberação do pleito. Ela informa que, caso os conselheiros presentes sejam contra, que se manifestem pela caixa de mensagem ou ativem o microfone; caso contrário, se forem a favor do pleito, que permaneçam como estão. Como não houve nenhuma manifestação contrária, o pleito foi aprovado por unanimidade. Parabeniza os requerentes e segue para o último ponto de pauta.

Camila Girão (COURB/CPPD) inicia o quarto e último ponto de pauta, que diz respeito ao processo número S2023055497 de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), do requerente EF Empreendimentos Imobiliários SA.

Camila Girão (COURB/CPPD) faz uma breve apresentação da localização do empreendimento, situado entre as Ruas na Rua General Sampaio, nº 552, no bairro Centro. Informa que a aplicação da OOAU se assenta nas legislações do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFor), a Lei Complementar nº 062/2009. Os parâmetros urbanísticos estão fundamentados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Lei Complementar nº 326/2017 e as Leis da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) nº 0333/2022 e nº 0343/2022. Informa que o pleito se consolida como uma atividade do grupo e subgrupo comercial e subgrupo comércio e serviços múltiplos (CSM), atividade de centro de compras (comércio varejista em geral – box, quiosques etc.), também possui atividade de grupo e subgrupo residencial, atividade residência multifamiliar de unidades compactas, e que o terreno está localizado em Zona de Ocupação Preferencial (ZOP 1) em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Centro – Trecho 1.

Continuando, Camila Girão (COURB/CPPD) apresenta os parâmetros pleiteados, trata-se da taxa de permeabilidade, que falta 9,97% para o mínimo permitido; taxa de ocupação do solo, que ultrapassa 28,41% do máximo permitido; e da taxa de ocupação do subsolo, que ultrapassa 7,36% do máximo permitido. O valor calculado da OOAU foi de R\$ 572.511,56 (quinhentos e setenta e dois mil quinhentos e onze reais e cinquenta e seis centavos). Em seguida ela passa a palavra novamente para o arquiteto Francisco Hissa, responsável pelo projeto, para a defesa do pleito.

Francisco Hissa dá início a sua apresentação pontuando que, em seu ponto de vista, esse seria um projeto que dispensaria defesa. Ele ressalta que o empreendimento está localizado onde anteriormente estava situado o Shopping Acaiaca, em frente à Estação das Artes, numa área central onde a maioria das ocupações utiliza praticamente 100% dos lotes. Ele observa que o empreendimento anterior comentado também fazia



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

uso dessa ocupação total do terreno, conforme permitido pela legislação da época. Ele comenta que, corroborando com a legislação à época, a atual permite isso até o quarto pavimento, mas com ressalva em uma tabela que, segundo ele, acredita que houve um descuido na redação da legislação e espera que isso seja reconsiderado no novo Plano Diretor.

Continuando, Francisco Hissa discorre que a legislação permite, nesse terreno, que até o quarto pavimento os afastamentos laterais são dispensáveis, assim como o afastamento frontal, desde que no pavimento térreo haja calçadas de 4,00 e 3,00 metros de largura. Isso já implica em uma ocupação maior que os 60% já permitido para toda a cidade. Em seguida, Francisco Hissa apresenta imagens do antigo edifício que ocupava o terreno em questão. Destacando as calçadas preconizadas pela legislação a época e a ocupação de 100% do terreno.

Em relação aos parâmetros pleiteados, Francisco Hissa discorre sobre a taxa de permeabilidade, onde a legislação exige, para a Zona em questão, 30%, similar ao restante de toda a cidade, onde as ocupações inexistem, uma vez que no centro da cidade há uma ocupação consolidada, na qual as taxas de permeabilidade não existem. Ainda assim, Francisco Hissa pontua que na própria legislação é permitido que essa taxa de permeabilidade seja de 20% através de dois processos: drenar os 10% complementares para o subsolo ou utilizar a OOAU com o pagamento referente aos mesmos 10% complementares, mediante apreciação do conselho da CPPD. No caso desse empreendimento, foi preferível submeter-se ao pagamento da OOAU, uma vez que o terreno apresenta um lençol freático muito superficial, próximo inclusive ao nível do subsolo utilizado em projeto. Ressalta que o pleiteado para o pagamento da OOAU seria de 9,97%, praticamente os 10% permitidos pela legislação, tendo como justificativa a questão apresentada do lençol freático.

Antes de comentar sobre a taxa de ocupação do solo, Francisco Hissa faz uma ressalva em relação ao projeto, informando que o empreendimento é composto por bloco de quatro pavimentos, térreo mais três, aproveitando o que a legislação permite. Acima dele, há uma torre central de apartamentos residenciais de pequeno porte, com o objetivo de atrair mais residentes para o centro da cidade. Destaca que o empreendimento está de frente para uma área que recebeu investimentos por parte do Estado, a Estação das Artes, que tem sido apropriada de forma digna pela população da cidade. Francisco Hissa pontua que a torre acima do quarto pavimento está completamente dentro de todos os parâmetros exigidos pela legislação no que diz respeito aos afastamentos, a altura e as taxas de ocupação.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Em relação a taxa de ocupação do solo, Francisco Hissa comenta que os primeiros quatro pavimentos, por si só, conforme a legislação permite, podem encostar nas laterais e levar a edificação ao limite de rua, resultando em uma ocupação superior a 60%. Posto isso, ele comenta que o empreendimento está com uma ocupação de 88,41% em relação ao terreno. Ressalta que, não só a edificação existente, mas a maioria das edificações no Centro possuem uma taxa de ocupação de 100% em relação ao terreno.

No que diz respeito à taxa de ocupação do subsolo, Francisco Hissa explica que o empreendimento comercial é voltado principalmente para o ramo da moda. Foi projetado um estacionamento subsolo exclusivo para ônibus, para que não houvesse nenhum impacto nas vias do entorno. Ele destaca que esse projeto passou pela análise pelo órgão competente, no caso a Autarquia Municipal de Transito (AMC), e informa que antes de ser submetido à CPPD obtiveram a aprovação da AMC em relação ao impacto do empreendimento no trânsito.

No que concerne ao subsolo, a legislação permite uma ocupação de até 60%, porém, no projeto está sendo utilizado 67,36%, principalmente devido à necessidade de acomodar os ônibus no estacionamento subsolo, enquanto os carros estão sendo acomodados nos pavimentos superiores.

Em relação ao projeto, Francisco Hissa apresenta o pavimento térreo, dando destaque para as calçadas. Ao invés dos 4,00 metros exigidos pela legislação, foram adotadas medidas que variam, a depender dos pontos, de 4,50 até 8,00 metros. Ele informa que todos os acessos de veículos são realizados pela rua 24 de Maio, evitando, assim, a implementação dos acessos veiculares na Rua Castro e Silva, que tem maior fluxo. Ressalta que essa decisão foi bem apreciada pela AMC na análise.

Por fim, Francisco Hissa apresenta uma perspectiva do empreendimento, destacando os usos de cada pavimento. O bloco de quatro pavimentos abrigará lojas, boxes de roupas e um pavimento aberto com vagas para carros. Acima desse empreendimento, há uma torre de apartamentos de pequeno porte, que servirá de apoio tanto para moradores locais quanto para pessoas que virão de fora em curta temporada para aproveitar a cidade ou o empreendimento comercial. Francisco Hissa encerra sua apresentação agradecendo mais uma vez a atenção de todos.

Camila Girão (COURB/CPPD) agradece a apresentação e passa a palavra para os membros gostariam de fazer algum questionamento a respeito do projeto apresentado.

O conselheiro José Resende (SEINF) pergunta ao arquiteto Francisco Hissa se foi observado que na diagonal próxima ao terreno há a existência de dois túneis de metrô linha leste.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Francisco Hissa informa que pessoalmente essa análise não foi feita, mas informa que o projeto passou por apreciação tanto da AMC quanto da SEUMA, dessa forma ela acredita que isso tenha sido levado em consideração.

José Resende (SEINF) orienta ao arquiteto que isso seja checado, visto que a edificação possuirá fundação direta e, possivelmente profundas, preferencialmente com o próprio Metrô de Fortaleza (METROFOR), pois, a depender do retorno que for obtido pode vir a inviabilizar o empreendimento.

Francisco Hissa agradece a recomendação colocada por José Resende (SEINF), e garante que essa observação será levada tanto ao empreendedor quanto aos responsáveis pelo cálculo estrutural.

Camila Girão (COURB/PPD) cede a palavra para a conselheira Rosina Lopes, representante da Autarquia Municipal de Trânsito (AMC). A conselheira, por sua vez, informa que foi solicitado que as vagas destinadas aos moradores fossem segregadas das vagas destinadas à área comercial. Ela informa que não identificou essa informação no relatório que foi apresentado, mas que foi colocado isso e no projeto foi atendido.

Francisco Hissa pede a palavra. Ele comenta que a demanda foi dada como pertinente e observada em projeto, informa que não foi apresentado na defesa por questões de já ter sido atendida a solicitação feita pela AMC. Ressalta que as vagas comerciais estão completamente separadas das vagas de uso residencial.

Rosina Lopes (AMC) informa que sua fala anterior se deu apenas para colocação da informação para os demais membros do Conselho. Ela ressalta que o papel da AMC é de verificar a circulação e os acessos de veículos, e não a questão do cálculo estrutural. Agradece e finaliza sua fala.

Camila Girão (COURB/PPD) destaca mais uma vez o comentário feito por Germano Belchior, que diz: *“Parabéns aos empreendedores e a Nasser Hissa. Precisamos no Centro de empreendimentos desse gênero. Muito feliz a ideia de unidades comerciais e residências. Será um sucesso.”*. Por fim ela pergunta se mais alguém gostaria de fazer alguma manifestação.

Não havendo mais nenhum inscrito, Camila Girão (COURB/PPD) passa para a fase de deliberação do pleito. Ela informa que, caso os conselheiros presentes sejam contra, que se manifestem pela caixa de mensagem ou ativem o microfone; caso contrário, se forem a favor do pleito, que permaneçam como estão. Não havendo manifestações, Camila Girão (COURB/PPD) declara o pleito foi aprovado por unanimidade.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Parabeniza os requerentes e segue para o encerramento da reunião. Ela pergunta se a Dra. Juliana de Souza Aranha Brauner (Secretária da SEUMA, em exercício) gostaria de proferir alguma palavra de encerramento.

Dra. Juliana de Souza Aranha Brauner (Secretária da SEUMA, em exercício) agradece a presença de todos e deseja um bom dia aos presentes.

Camila Girão (COURB/CPPD) agradece a presença de todos e encerra a reunião.

Fortaleza, 31 de agosto de 2023.

Carla Camila Girão Albuquerque
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano
Presidente da CPPD

Juliana de Souza Aranha Brauner
Secretária da SEUMA, em exercício
Secretária Executiva da SEUMA



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número RTHT5XK9

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 2704984 e código RTHT5XK9

ASSINADO POR: