



RELATÓRIO DE APRESENTAÇÃO DA PAUTA
CÉLULA DE DIRETRIZES URBANAS (CEDUR/COURB)
CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO (CENOR/COURB)

RELATÓRIO Nº: 01/2026 – CEDUR/CENOR

PROCESSOS Nº: S2026117804 – SEUMA

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PARCELAMENTO - AOP 1ª FASE

REQUERENTE: AURICELIO AGUIAR PARENTE

1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente processo trata da Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 1ª Fase referente ao imóvel localizado na Avenida Deputado Paulino Rocha, s/n, bairro Cajazeiras, objeto da Matrícula nº 3.559 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona.

Inicialmente, informamos que o imóvel já foi objeto de análise por esta Secretaria através dos Processos nº S2023054904 (AOP 1ª Fase) e nº S2023061071 (AOP 2ª Fase), tendo o projeto de parcelamento sido aprovado conforme as diretrizes então vigentes. Entretanto, diante da definição da poligonal da futura Unidade de Conservação Carnaubal das Jandaías, tornou-se necessária a reavaliação do parcelamento anteriormente aprovado, visando compatibilizar sua implantação com as diretrizes ambientais supervenientes.

Em razão dessa nova realidade, os autos foram encaminhados à Célula de Diretrizes Ambientais (CEDAM), que recomendou adequações no projeto anteriormente aprovado, especialmente quanto à destinação das áreas públicas e ao traçado do sistema viário, objetivando assegurar a integridade da futura Unidade de Conservação e preservar os remanescentes de carnaubal, áreas alagadas e o corredor ecológico existente entre o Parque Urbano Lagoa Maria Vieira e o Parque Estadual do Cocó.

2. DAS FLEXIBILIZAÇÕES NECESSÁRIAS AO PARCELAMENTO

As adequações propostas pela CEDAM implicam alterações relevantes no projeto de parcelamento originalmente concebido.

A primeira refere-se à concentração das áreas públicas destinadas à Área Verde, Área Institucional e Fundo de Terras em área única voltada à implantação da Unidade de

Conservação, resultando na alteração da destinação urbanística originalmente prevista para essas áreas públicas.

A segunda decorre da necessidade de reposicionamento do sistema viário para que as vias passem a contornar a Unidade de Conservação, preservando integralmente seus atributos ambientais. Como consequência direta, a configuração proposta resulta em quadra com extensão superior ao limite máximo estabelecido na Lei Complementar nº 236/2017.

A análise técnica realizada pela CEDUR concluiu que tais flexibilizações encontram fundamento no art. 14, §2º, da Lei Complementar nº 236/2017, desde que vinculadas à implantação concomitante de Projeto Especial e **precedidas de manifestação favorável da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).**

Art. 14. As dimensões mínimas dos lotes, dimensões mínimas e máximas das quadras e demais parâmetros para o parcelamento do solo obedecerão ao disposto nos Anexos 3.1 a 3.7 desta Lei.

(...)

§ 2º As dimensões e demais parâmetros aos quais se refere o caput deste artigo, poderão ser alterados em projetos de parcelamento destinados à implantação concomitante de projetos especiais, constantes do Anexo 5, considerando a análise procedida pelos órgãos técnicos Municipais e o parecer autorizativo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

(...)

Verifica-se, portanto, que a adoção das flexibilizações ora propostas depende do enquadramento do empreendimento nas hipóteses excepcionais previstas na Lei Complementar nº 236/2017, razão pela qual passa-se à análise de sua caracterização como Projeto Especial.

3. DO ENQUADRAMENTO COMO PROJETO ESPECIAL

Conforme informações constantes nos autos, o empreendimento a ser implantado na quadra resultante do parcelamento possui atividade enquadrada no Grupo Comércio, Subgrupo Comércio Atacadista e Depósitos (CA). Em razão da área construída prevista, aproximadamente 15.000,00 m², a atividade passa a ser classificada como **Armazenagem (armazéns gerais,**

frigoríficos, trapiches, silos e similares), enquadrada como Polo Gerador de Viagens – PGV 3, nos termos da Lei Complementar nº 236/2017.

Nos termos do art. 170 da Lei Complementar nº 236/2017, são considerados Projetos Especiais os empreendimentos públicos ou privados que, em razão de sua natureza ou porte, demandem análise específica quanto à sua implantação no território municipal, sendo expressamente estabelecido em seu § 1º que os Polos Geradores de Viagens também se enquadram nessa categoria.

Dessa forma, estando caracterizada a natureza de Projeto Especial do empreendimento, mostra-se aplicável o disposto no § 2º do art. 14 da Lei Complementar nº 236/2017, que admite a flexibilização das dimensões e demais parâmetros urbanísticos do parcelamento do solo destinados à implantação concomitante de Projetos Especiais, condicionada à deliberação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

4. DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

A proposta de criação do Parque Natural Municipal Carnaubal das Jandaia decorre da relevância ambiental da área, que abriga remanescentes de carnaubal (*Copernicia prunifera*), áreas alagadas e ecossistemas associados de elevada importância para a conservação da biodiversidade urbana no Município de Fortaleza. A área também desempenha papel estratégico na manutenção dos recursos hídricos, na regulação do microclima e na ampliação da infraestrutura verde municipal.

Além de seus atributos naturais, a área constitui habitat da jandaia-verdadeira (*Aratinga jandaya*), espécie nativa da fauna cearense classificada como ameaçada de extinção pela Secretaria do Meio Ambiente e Mudança do Clima – SEMA. Destaca-se, ainda, seu potencial para consolidar um corredor ecológico entre o Parque Estadual do Cocó e o Parque Urbano Lagoa Maria Vieira, contribuindo para a conectividade ambiental e para a preservação dos processos ecológicos da região.

Cabe destacar que a proposta de criação da Unidade de Conservação foi apresentada e discutida em audiência pública realizada na Câmara Municipal de Fortaleza, em 26 de agosto de 2025, com a participação de representantes de órgãos ambientais e de entidades da sociedade civil, ocasião em que foram debatidos seus objetivos e sua relevância para a preservação ambiental da região, reforçando o interesse público em sua implantação.



5. DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Situação Fundiária

Em consulta ao banco de dados desta Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB), constata-se que o imóvel está situado em área não parcelada, inexistindo diretrizes oriundas de planta de loteamento regularmente aprovada.

5.2. Zoneamento

De acordo com a Lei Complementar nº 062/2009 que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR) e alterações, o imóvel encontra-se inserido na **Zona de Preservação Ambiental (ZPA 1) e na Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2).**

Segundo a LPUOS, os parâmetros urbanísticos para a ZPA 1 e ZOM 2 são:

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANOS DA OCUPAÇÃO			
TABELA 4.1 E 4.2 – MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E OCUPAÇÃO URBANA			
ZONA DE OCUPAÇÃO		ZPA	ZOM 2
Taxa de Permeabilidade (%)		100%	40%
Taxa de Ocupação (%)	Solo	0	50%
	Subsolo	0	50%
Índice de Aproveitamento	Básico	0,00	1,00
	Mínimo	0,00	0,10
	Máximo	0,00	1,50
Altura Máxima da Edificação (m)		0,00	48,00m
Dimensões Mínimas do Lote (m)	Testada (m)	0,00	20,00m*
	Profundidade (m)	0,00	50,00m
	Área (m²)	0,00	1.000,00m²*

* Dimensões mínimas do lote conforme o Anexo 3.1 da LC nº 236/2017 - LPUOS

Cabe ressaltar que, de acordo com o Parágrafo 1º do Art. 66 da Lei Complementar nº 236 de 2017, não será permitido o parcelamento do solo na Zona de Preservação Ambiental – ZPA.



6. DAS ÁREAS PÚBLICAS

6.1. Regra Geral

Nos termos da Lei Complementar nº 236/2017, terrenos com área superior à 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), quando do parcelamento do solo, são obrigados a doar áreas públicas ao município, nos percentuais exigidos para a forma de parcelamento a que estiver sujeito.

Para o caso em análise, por se tratar de um parcelamento enquadrado na modalidade de Loteamento Industrial em um terreno com área superior a 10.000,00 m², é exigido as doações referentes a Área Verde, Área Institucional, Fundo de Terras e as áreas necessárias para complementação do sistema viário, conforme define o Anexo 3.1 da LPUOS.

Quanto ao sistema viário, destaca-se que a Lei Complementar nº 236/2017 não estabelece percentual mínimo de área a ser destinado para essa finalidade, devendo sua configuração ser definida conforme as diretrizes emitidas na Análise de Orientação Prévia – AOP, observadas as disposições do art. 26 da referida Lei.

Isto posto, esta Coordenadoria elaborou o quadro das áreas públicas exigidas para o parcelamento da Matrícula nº 3.559 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona, considerando a aplicação dos parâmetros urbanísticos ordinários previstos na Lei Complementar nº 236/2017, ou seja, sem as flexibilizações objeto da presente análise.

QUADRO DE ÁREAS – PARCELAMENTO DO SOLO		
ÁREA TOTAL DA GLEBA - LEVANTAMENTO		
62.877,67 m ²		
ÁREA NÃO PARCELÁVEL (ZPA 1)		
5.894,44 m ²		
ÁREA PARCELÁVEL PARA EFEITO DE CÁLCULO		
56.983,23 m ² (100%)		
DESCRIÇÃO	(%)	ÁREA EXIGIDA
Área Verde	18%	10.256,98 m ²
Área Institucional	5%	2.849,16 m ²
Fundo de Terras	5%	2.849,16 m ²
Sistema Viário	-	Conforme Projeto de AOP
Total de Doações	28%	15.955,30 m²

7. DA RECONFIGURAÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

7.1. Área Verde

Conforme despacho, a CEDAM manifestou-se pela possibilidade de manutenção das áreas públicas na localização prevista no projeto de parcelamento anteriormente aprovado, desde que, quando da efetivação do parcelamento do solo, seja informada à Secretaria do Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPOG) a destinação dessas áreas para implantação da futura Unidade de Conservação Carnaubal das Jandaías.

Compreende-se que a proposta de implantação da Unidade de Conservação contempla projeto de interesse público compatível com a função atribuída às áreas verdes decorrentes do parcelamento do solo. Entretanto, a solução apresentada pela CEDAM extrapola a destinação da Área Verde, uma vez que prevê também a utilização das áreas destinadas à Área Institucional e ao Fundo de Terras para composição da UC.

No que se refere às Áreas Institucionais, a Lei Complementar nº 236/2017 estabelece requisitos específicos para sua implantação, dispondo o art. 24, § 3º, que essas áreas deverão possuir características que possibilitem sua efetiva utilização para equipamentos públicos urbanos, observando, dentre outros aspectos, testada mínima, unidade territorial e condições físicas adequadas. Além disso, o § 4º do referido artigo remete aos critérios estabelecidos no art. 180 do Plano Diretor Participativo, que vedam, entre outras situações, a localização dessas áreas em Áreas de Preservação Permanente – APP, áreas de risco ou locais que não apresentem adequada acessibilidade à população.

Dessa forma, ao passarem a integrar a futura Unidade de Conservação, as áreas originalmente destinadas à Área Institucional e ao Fundo de Terras deixam de atender à afetação urbanística prevista para essas categorias de áreas públicas, configurando alteração da destinação originalmente estabelecida no parcelamento do solo. Por esse motivo, a solução proposta não encontra amparo no procedimento ordinário de aprovação de parcelamentos, demandando análise específica quanto à sua viabilidade urbanística.

Contudo, considerando que o empreendimento se enquadra como **Projeto Especial**, nos termos do art. 170 da Lei Complementar nº 236/2017, mostra-se aplicável o disposto no art. 14, § 2º, da mesma Lei, que admite a flexibilização dos parâmetros urbanísticos do parcelamento do solo, mediante análise dos órgãos técnicos municipais e parecer autorizativo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).



Nesse contexto, esta Coordenadoria entende que a solução urbanisticamente mais adequada consiste na recepção da totalidade das áreas públicas exigidas para o parcelamento como Área Verde, considerando sua destinação à futura Unidade de Conservação Carnaubal das Jandaías e a necessária coerência entre a afetação das áreas públicas e a finalidade ambiental pretendida pelo Município.

A configuração proposta encontra-se sintetizada no quadro a seguir.

QUADRO DE ÁREAS – FLEXIBILIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO		
ÁREA TOTAL DA GLEBA - LEVANTAMENTO		
62.877,67 m ²		
ÁREA NÃO PARCELÁVEL (ZPA 1)		
5.894,44 m ²		
ÁREA PARCELÁVEL PARA EFEITO DE CÁLCULO		
56.983,23 m ² (100%)		
DESCRIÇÃO	(%)	ÁREA DO PROJETO
Área Verde	33,94%	19.337,96 m ²
Sistema Viário	-	Conforme Projeto de AOP

A solução proposta apresenta vantagens sob o aspecto ambiental, uma vez que possibilita a constituição de uma única área pública contínua destinada à implantação da futura Unidade de Conservação Carnaubal das Jandaías, evitando a fragmentação de espaços públicos com destinações distintas e garantindo maior coerência entre a afetação das áreas decorrentes do parcelamento e a finalidade ambiental pretendida pelo Município.

A solução também se mostra vantajosa, uma vez que a área destinada à futura Unidade de Conservação corresponderá a aproximadamente **33,94% da área parcelável da gleba**, reunindo em um único perímetro as áreas originalmente destinadas à Área Verde, Área Institucional e Fundo de Terras. Entretanto, a obrigação do parcelador quanto à urbanização permanece vinculada ao percentual correspondente à **Área Verde exigida pela legislação para loteamentos industriais (18%)**, nos termos da solução técnica constante dos autos, cabendo ao Município a implantação da infraestrutura eventualmente necessária na parcela remanescente da Unidade de Conservação. Dessa forma, viabiliza-se a implantação da Unidade de Conservação sem impor ao empreendedor encargos superiores aos ordinariamente exigidos pela legislação



urbanística, preservando o equilíbrio entre o interesse público e os ônus decorrentes do parcelamento do solo.

7.2. Sistema Viário

Em decorrência da manifestação da Célula de Diretrizes Ambientais – CEDAM, tornou-se necessária a alteração do traçado viário anteriormente aprovado em nível de AOP, de modo a evitar a fragmentação da futura Unidade de Conservação Carnaubal das Jandaías.

Como consequência, a configuração proposta resulta em quadra com testada de **401,89 m**, superior ao limite máximo de **300,00 m** estabelecido no Anexo 3.1 da Lei Complementar nº 236/2017 para loteamentos industriais, conforme ilustrado na Figura 01.

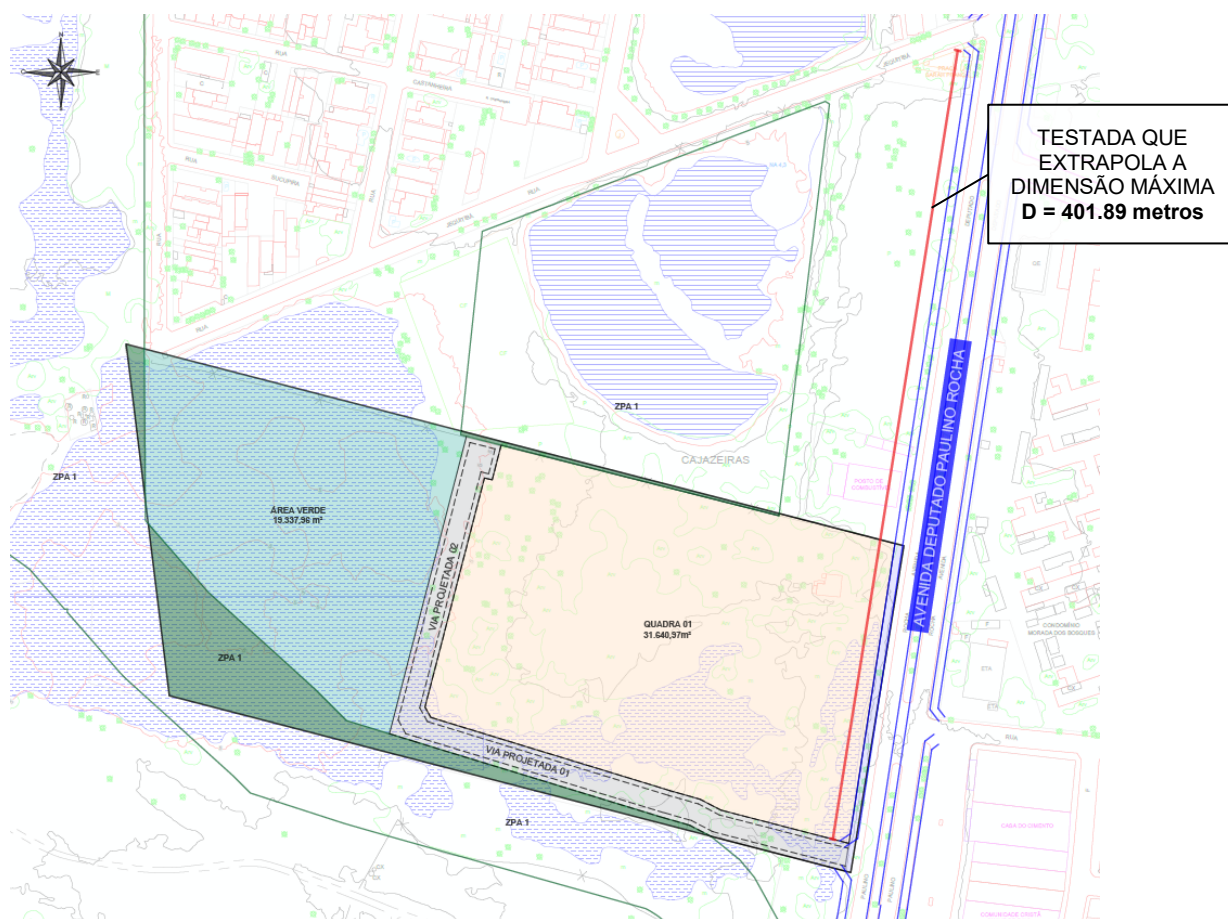


Figura 01 – Testada da quadra (401,89 m).

Fonte: CEDUR/COURB.



Dessa forma, a flexibilização do parâmetro relativo à dimensão máxima da quadra deverá ser submetida à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, nos termos do art. 14, § 3º, da Lei Complementar nº 236/2017.

Além das vias projetadas, foi identificada a previsão de alargamento da **Avenida Deputado Paulino Rocha**, no trecho entre a BR - 116 e a Rua Francisco José Albuquerque Pereira, incidindo sobre a porção leste do imóvel, com área total de **646,27 m²**.



Figura 04 – Sistema viário exigido para o parcelamento do imóvel.

Fonte: CEDUR/COURB.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, encaminhamos o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para análise e deliberação dos seguintes pontos:



- I. **Flexibilização dos percentuais de áreas públicas, com recepção da totalidade das áreas destinadas à Área Verde, Área Institucional e Fundo de Terras como Área Verde destinada à implantação da Unidade de Conservação Carnaubal das Jandaías;**
- II. **Flexibilização do parâmetro máximo de extensão da quadra, em razão da alteração do traçado viário necessária à preservação da Unidade de Conservação;**