



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

**RELATÓRIO DE APRESENTAÇÃO DA PAUTA
CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO (CENOR/COURB)**

RELATÓRIO Nº 02/2024 – CENOR

PROCESSO Nº S2024070050 – SEUMA

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL

REQUERENTE: JÓQUEI CLUBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente processo trata da Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP – PE) para empreendimento residencial multifamiliar, conjunto habitacional de interesse social, com 356 unidades, localizado na Rua Professor Manoel Lourenço, s/n, terreno 3, quadra 1, bairro Jóquei Clube, inserido de acordo com o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, em Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1), Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS Parangaba) e Área Especial Aeroportuária 3 (AEA 3). As vias para as quais faz frente são classificadas como Via Local e Via Arterial I.

Identificou-se que os parâmetros construtivos estão de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, vigente. Desta forma e considerando a classificação da atividade como Projeto Especial expõe a solicitação de **adequabilidade do empreendimento em Área Especial Aeroportuária – AEA 3**, sendo necessário, portanto, a submissão do pleito à deliberação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).



Figura 1: Localização do Empreendimento, demarcação Matrícula CRI 3ª ZONA nº 78.367. Fonte: QGIS.

2. DA CARACTERIZAÇÃO DO PLEITO

Conforme artigo 174 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, todo e qualquer Projeto Especial deverá ser previamente submetido à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), para Análise de Orientação Prévia (AOP), em caso de construção e/ou reforma com mudança de uso. Desta forma, a análise das solicitações de construção/ampliação e reforma de atividades classificadas como Projetos Especiais é realizada através do processo de AOP – PE.

De acordo com informações apresentadas em memorial descritivo, o projeto se trata da construção de residencial multifamiliar, conjunto habitacional de interesse social, composto por 3 (três) torres de apartamentos, térreo mais 14 (quatorze) pavimentos, onde o 15º pavimento da torre 03 é dividido entre um *rooftop*, que ocupa metade do pavimento, e 04 (quatro unidades habitacionais). O projeto possui um total de 356 (trezentos e cinquenta e seis) unidades habitacionais, sendo 3% destas, 11 (onze) unidades, destinadas a apartamentos adaptados para Pessoas com Deficiência (PcD). Cada unidade habitacional conta com uma

vaga de estacionamento, localizado no térreo, e se distribui da seguinte forma: 345 vagas comuns e 11 vagas para portadores de necessidades especiais, totalizando 356 vagas. A área total do terreno é de 10.951,67m².

3. DA ATIVIDADE

A atividade a ser exercida na edificação em questão se enquadra no Grupo Residencial, Subgrupo Residencial – R, dentro da atividade **Conjunto habitacional de interesse social (Grupo de prédios de apartamentos)**, código 00.00.09, Classe 10PE, conforme Anexo 5, tabela 5.1 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017.

ANEXO 5

TABELA 5.1 – Grupo: Residencial | Subgrupo: Residencial – R

Código	Atividade	Classe SE	Porte (obs. 1)	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
00.00.09	Conjunto Habitacional de Interesse Social (Grupo de prédios de apartamentos).	10PE	>300	1 vaga/unidade

Obs. 1 – O porte refere-se ao número de unidades residenciais.

De acordo com o Artigo 204 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, consideram-se Conjuntos Habitacionais de Interesse Social (HIS) os projetos destinados à urbanização de áreas enquadrados em programas de entidades governamentais para atendimento de moradia da população de baixa renda:

Art. 204 Consideram-se Conjuntos Habitacionais de Interesse Social os projetos destinados à urbanização de áreas, incluindo a infraestrutura, enquadrados em programas de entidades governamentais federais, estaduais e municipais para atendimento de moradia da população de baixa renda.

Diante disso, o requerente apresentou aos autos do Processo nº S2024070050 – SEUMA declaração de enquadramento do empreendimento em sua integralidade das unidades habitacionais no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV Faixa 3, conforme documento em anexo.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

4. DA ZEDUS PARANGABA E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

De acordo com o Artigo 149 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 062/2009, a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS Parangaba) caracteriza-se por ser uma porção do território destinada à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade.

Desta forma, os parâmetros a serem aplicados são os presentes no Anexo 4, Tabela 4.3 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, em Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS Parangaba):

ANEXO 4 – PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

TABELA 4.3 – MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

ZONA DE OCUPAÇÃO		ZONA ESPECIAL DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA (ZEDUS PARANGABA)
Taxa de Permeabilidade (%)		30
Taxa de Ocupação (%) *Obs.: % máximas	Solo*	60
	Subsolo*	60
Índice de Aproveitamento	Básico	2,50 (obs. 1)
	Mínimo	0,25
	Máximo	2,00
Altura Máxima da Edificação (m)		48,00
Dimensões Mínimas do Lote (m)	Testada (m)	5,00
	Profundidade (m)	25,00
	Área (m ²)	125,00

Obs. 1 – Aplica-se o Índice de Aproveitamento Básico da Zona que estiver sendo sobreposta pela ZEDUS, no caso, ZRU 1.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

5. DA ÁREA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA 3

Conforme determinado no Artigo 222 da referida Lei Complementar nº 236/2017, a partir do **Plano Específico de Zoneamento de Ruídos** são classificadas as Áreas Especiais Aeroportuárias (AEAS de 1 a 5) adotadas pela LPUOS:

Art. 222. Os planos de proteção constantes do artigo anterior estabelecem as seguintes áreas ou superfícies:

(...)

III - Áreas Especiais Aeroportuárias (AEA), classificadas no Plano Específico de Zoneamento de Ruído, representadas no Anexo 2 (Mapa 4.0) parte integrante desta Lei, e compostas de:

- a) Áreas Especiais Aeroportuárias 1 – AEA-1;
- b) Áreas Especiais Aeroportuárias 2 – AEA-2;
- c) Áreas Especiais Aeroportuárias 3 – AEA-3;
- d) Áreas Especiais Aeroportuárias 4 – AEA-4, que está inserida na Zona Especial Institucional (ZEI) - Aeródromo Pinto Martins;
- e) Áreas Especiais Aeroportuárias 5 – AEA-5, que está inserida na Zona Especial Institucional (ZEI) - Aeródromo Pinto Martins;

Em consideração ao que determina o Artigo 224 da supracitada Lei, a adequação das atividades às Áreas Especiais Aeroportuárias (AEA) – 1, 2 e 3 é a estabelecida no Anexo 6 da referida Lei, definida no Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeroporto Internacional de Fortaleza – Pinto Martins, conforme determina o Regulamento Brasileiro da Aviação Civil – RBAC nº 161, Ementa 01.

Desta forma, entende-se que uma das principais restrições associadas aos imóveis localizados em A.E.A.s, trata-se dos intensos ruídos causados em decorrência da Zona de Proteção do Aeródromo Pinto Martins, devendo as edificações inseridas nestas zonas, atenderem, no que couber, as normas relativas às edificações nas áreas especiais aeroportuárias, definidas no Anexo 6.1 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

5.1 ADEQUAÇÃO DA ATIVIDADE À AEA 3

A atividade de Conjunto Habitacional de Interesse Social (Grupo de prédios de apartamentos) é classificada como Projeto Especial e está **inadequada em Área Especial Aeroportuária 3 – AEA 3 conforme determina** Anexo 6, Tabela 6.33 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017.

ANEXO 6 - ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ZONAS
TABELA 6.33 - ÁREA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA - AEA 3

SUBGRUPOS DE USO	CLASSE DAS ATIVIDADES										PGV1	PGV2	PGV3	PGV4	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
R	P(1)	P(2)	P(2)	P(2)	P(2)	P(2)		I	I	I	I				
CV	A	A	A									I	I	I	
CA	A	A										I	I	I	
INF	A	A	A	A	A							I	I	I	
CSM	P(3)	P(3)										I	I	I	
H	P(1)	P(1)										P(1)			
PS	A	A	A	A								I			
SAL	A	A	A	A								A	A	A	
SP	A	A	A									I			
SOE	A	A	A	A	A							P(8)			
SE	P(1)	P(1)										I	I		
SS	P(5)	P(5)	P(5)		I	I						I	I	I	I
SUP	A	A	A	A											
SB	A	A										I	I	I	
IA	A	A	A	A	A	A									
II	I	I	I	I											
EAG	A														
EDS	P(1)	P(1)													
ECL	P(6)	A	A	A	A							I	I	I	
EAR	P(1)	P(1)	P(1)									I	I	I	
EAI	A	A	A												
EVP	P(1)	P(1)	P(1)												
EAT	A	A	A												
EM	A	I													
AGR	I	I													
EV			I												
PA			I	I											

Obs.: Para verificar a que subgrupo e classe cada atividade pertence, verificar Anexo 5.

LEGENDA		
A	Adequado	
I	Inadequado	
P	Permitido com restrições	

RESTRIÇÕES DE USO	
1	Atender a Norma 4 do Anexo 6.1
2	Atender a Norma 5 do Anexo 6.1
3	Atender a Norma 3 do Anexo 6.1
4	Atender a Norma 1 do Anexo 6.1 São adequadas, desde que respeitem a Norma 3, apenas as atividades 85.14.61 - Serviço de laboratório, 85.14.62 - Laboratório de análises clínicas, 85.15.41 - Consultório, 85.13.81 - Posto de saúde, 85.16.23 - Banco de sangue e 85.15.42 - Clínica sem internamento.
5	
6	Com exceção das atividades ao ar livre, todas as demais atividades devem atender a Norma 3 do Anexo 6.1.
7	São adequadas todas as atividades, desde que respeitem a Norma 3, exceto as atividades 93.00.00 - Aterro Sanitário e 93.00.09 - Tratamento de resíduos perigosos.

OBSERVAÇÃO GERAL: De acordo com o Artigo 65 da presente Lei, a implantação das atividades deverá obedecer aos recuos e normas estabelecidos no Anexo 8. Se o empreendimento for inadequado à via da qual o terreno é limítrofe, serão aplicados os recuos e normas incidentes à via com classificação funcional imediatamente superior com adequação definida.

Figura 2: Adequação dos usos à Área Especial Aeroportuária – AEA 3 constante ao Anexo 6, tabela 6.33. Fonte: LPUOS (LC nº 236/2017).



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

ANEXO 6.1 - NORMAS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES NAS ÁREAS ESPECIAIS AEROPORTUÁRIAS - A.E.A.s

1	As edificações já existentes que abrigam atividades relacionadas como inadequadas não poderão ser ampliadas ou reformadas, sendo permitidas apenas obras de manutenção relativas à conservação, segurança e higiene. Também não será permitida mudança de uso para outro uso indicado como inadequado à área.
2	A implantação, o uso, e o desenvolvimento destas atividades só poderão ser permitidos , quando atendidas as normas legais vigentes para tratamento acústico, nos locais de permanência de funcionários em que a atividade não seja de atendimento ao público. O tratamento acústico dessas edificações observará uma redução com nível de ruído de 25 dB.
3	Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência prolongada. O tratamento acústico destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 30 dB.
4	Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência prolongada. O tratamento acústico destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 25 dB.
5	Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência prolongada. O tratamento acústico destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 25 dB na A. E. A – 3 e de 30 dB na A. E. A. – 2. O número de unidades residenciais - em edificações multifamiliares - poderá ser liberado desde que seja menor ou igual ao número de unidades residenciais unifamiliares possível de edificar nesta mesma área, adotando-se o lote mínimo permitido pela legislação local. Para aplicação desta regra não poderá ser considerado o lote mínimo destinado a loteamentos de interesse social para fins de parcelamento de solo.

Figura 3: Normas relativas às edificações nas Áreas Especiais Aeroportuárias – AEAs, constante ao Anexo 6.1.

Fonte: LPUOS (LC nº 236/2017).

6. DA DELIBERAÇÃO

De acordo com O Artigo 181 da LPUOS, Lei Complementar nº236/2017, esta Secretaria está apta a apreciar a alteração do parâmetro de adequabilidade à **aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD**:

Art. 181. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), na análise do Projeto Especial (PE), apreciará a alteração dos parâmetros urbanos de ocupação, das condicionantes para o parcelamento do solo e da adequação das atividades definidos nesta Lei.

I - estar o imóvel localizado em corredores de tráfego, onde fique demonstrada a interferência com o fluxo determinante da função da via;



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

II - estar o imóvel localizado em Zonas onde a atividade possa descaracterizá-las ou trazer danos ao meio ambiente;

III - estar o imóvel localizado nas proximidades de cruzamentos de importância viária, ou em pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas existentes ou previstas para o local;

IV - quando do acréscimo em edificações existentes, cujas atividades possam vir comprometer a ocupação circunvizinha ou ocasionar um fluxo de veículos incompatível com a capacidade viária da Zona onde a edificação esteja inserida;

V - estar o imóvel localizado nas áreas de influência de monumentos, edificações, sítios ou parques tombados pelo patrimônio federal, estadual ou municipal.

§ 1º Nas situações listadas no caput deste artigo, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) poderá indeferir a solicitação.

§ 2º A manifestação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), seja pela alteração referida no caput, seja no caso de indeferimento da solicitação, será submetida à avaliação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Cabe pontuar que o requerente submeteu o projeto em questão ao Comando da Aeronáutica – COMAER, através do Terceiro Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo – CINDACTA III, quanto à implantação do empreendimento.

Ressalta-se que o Comando da Aeronáutica (COMAER), através da Notificação nº 70288 emitida em 05 de setembro de 2023, em anexo a este relatório, deliberou favoravelmente à implantação do projeto em questão no tocante às questões relacionadas à segurança e à regularidade das operações aéreas, ao que se segue:

“2. Esta autorização tem validade de dois anos a partir de sua emissão, para apresentação aos órgãos solicitantes, refere-se às questões relacionadas à segurança e à regularidade das operações aéreas e não supre a deliberação de outras entidades da administração pública sobre assuntos de sua competência, além de que não engloba a análise da atividade, potencial ou não, atrativa de fauna, uma vez que a Portaria Normativa nº 54/GM-MD, de 15 de julho de 2019, publicada no Diário Oficial da União nº 136, de 17 de julho de 2019, revogou tais atribuições do COMAER.

3. Conforme legislação que trata dos Objetos Projetados no Espaço Aéreo (OPEA), informo que não cabe à Notificação de Deliberação Favorável emitida por esse Órgão Regional do DECEA detalhar ou delimitar o número de unidades residenciais a serem edificadas no local do projeto. A Deliberação Favorável deve especificar a área descrita



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

de acordo com as coordenadas geográficas e elevações (altitude da base, altura e altitude do topo) apresentados no processo do OPEA.”

Trecho da Notificação nº 70288 emitido pelo Terceiro Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo, do COMAER, anexado ao processo.

Informa-se também que, em virtude de processo anterior de Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção do empreendimento em questão, Processo nº S2023058406 - SEUMA, esta CENOR enviou à Procuradoria Geral do Município (PGM), através do Processo nº P394655/2023 – SPU, solicitando manifestação a respeito da possibilidade de submissão do pleito ao crivo da CPPD.

Em resposta, o Procurador Geral do Município, Dr. Fernando Oliveira, encaminhou aos autos despacho anexo ao processo em epígrafe, manifestando-se nos seguintes termos:

[22]. Portanto, como Projeto Especial, cabe a CPPD decidir sobre a flexibilização ou não da limitação do parâmetro urbanístico, podendo a SEUMA, em sendo o caso, definir o ônus do empreendedor como contrapartida das medidas mitigadoras ou compensatórias referentes aos impactos ocasionados pela implantação do empreendimento, nos termos do art. 190 da LPUOS.

[23]. Por fim, acerca do precedente trazido ao contexto pela interessada, pela descrição do trecho do citado parecer, não se mostra pertinente, posto não se tratar do parâmetro altura, mas sim ocupação do solo.

[24]. Por estas razões, discordo do Parecer nº 01/2024 – PROURMA/PGM e do despacho da Procuradora Chefe da PROURMA, não os aprovando, e oriento que cabe à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, enquanto Projeto Especial-PE, avaliar e flexibilizar, ou não, a limitação das unidades a serem construídas na Área Especial Aeroportuária 3, considerando que acerca da segurança aérea o órgão competente (Comando Aéreo do Ministério da Defesa) deliberou favoravelmente à implantação do residencial objeto dos autos.

Desta forma, considerando o determinado no Artigo 181 da LPUOS, o documento autorizativo do COMAER, a manifestação do Procurador Geral do Município e reconhecendo a importância da atividade de Habitação de Interesse Social, esta SEUMA encaminha para apreciação a alteração do parâmetro de



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

adequabilidade da atividade de Conjunto Habitacional de Interesse Social (Grupo de prédios de apartamentos), observando o que determina a Norma 3 do Anexo 6.1:

Norma 3 Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante **tratamento acústico** adequado nos locais de permanência prolongada O **tratamento acústico** destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 30dB.

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, encaminha-se o relatório do processo em epígrafe para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para análise e deliberação quanto à adequabilidade da atividade à Área Especial Aeroportuária 3 – AEA 3.



Caixa Econômica Federal
Agência Empresarial 4249
RUA SENA MADUREIRA, 800 13 ANDAR - CENTRO
Fortaleza - CE

CE N.º 08/2023- AGÊNCIA EMPRESARIAL CEARÁ

Fortaleza/CE, 4 de abril de 2024.

Ao

Cartórios de Registro de Imóveis e Anexos de Fortaleza – CE
Prefeitura Municipal de Fortaleza/CE

Assunto: Declaração para enquadramento FGTS do empreendimento JÓQUEI CLUBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Prezados(as) Senhores(as),

1. Declaramos para fins de registro das unidades no Cartório de imóveis e prefeitura municipal de Fortaleza/CE, que de acordo com as condições estabelecidas para o Programa MINHA CASA MINHA VIDA (Medida Provisória nº 1.162/2023), o empreendimento a seguir apresenta unidades passíveis de enquadráveis no referido programa, conforme valores previstos pela construtora para comercialização.
2. Declara ainda que todas as unidades imobiliárias que compõem este empreendimento têm uso e destinação exclusivamente residencial e que o construtor tem pleno conhecimento de que o descumprimento de normas estabelecidas na Medida Provisória nº 1.162/2023, DECRETO Nº 11.439, DE 17 DE MARÇO DE 2023, PORTARIA MCID Nº 724, DE 15 DE JUNHO DE 2023, PORTARIA MDIC Nº 725 DE 15 DE JUNHO DE 2023, PORTARIA MDIC Nº 727 DE 15 DE JUNHO DE 2023 E PORTARIA MDIC N 464 DE 25 JULHO DE 2018 e padrões da presente declaração implicará no desenquadramento do empreendimento no âmbito do PMCMV, deixando de fazer jus aos descontos de emolumentos previstos no Art. 42, II, 2º da Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 14.118 de 12 de janeiro de 2021 e suas alterações posteriores.

Empreendimento: JÓQUEI CLUBE

End.: RUA PROFESSOR MANOEL LOURENÇO S/N , JÓQUEI CLUBE / FORTALEZA / CE

Proponente: JÓQUEI CLUBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

CNPJ: 20.911.538/0001-65

Quantidade de unidade: 356 (trezentos e cinquenta e seis) apartamentos;

Quantidade de unidades enquadráveis na regra atual no PMCMV: 356 (trezentos e cinquenta e seis) apartamentos.

Parecer: mantida as condições atuais de engenharia e localização apresentadas na CAIXA o empreendimento está enquadramento no programa PMCMV – FAIXA 3

Respeitosamente,

MARCUS VINICIUS

FERREIRA

BATISTA:0457107340

2

Assinado de forma digital por
MARCUS VINICIUS FERREIRA
BATISTA:04571073402
Dados: 2024.04.04 12:45:23
-03'00'

Marcus Vinícius Ferreira Batista
Gerente de Clientes e Negócios II
Agência Empresarial Ceará



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
TERCEIRO CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE
DE TRÁFEGO AÉREO

NOTIFICAÇÃO nº 70288

Ref. ao Protocolo COMAER nº 67614.900744/2023-83

Recife , 05 de setembro de 2023

Assunto: Deliberação Favorável do COMAER para Processo de implantação de Objeto Projetado no Espaço Aéreo nº 67614.900744/2023-83.

1. A fim de que seja apresentado aos órgãos públicos responsáveis pelo licenciamento do projeto, incumbiu-me o Senhor Comandante deste Centro, por delegação de competência, conforme a Portaria CINDACTA III nº 69/ARH, de 27 de março de 2023, publicada no Bol. Int. Ost. nº 61, de 31 de março de 2023, do GAP-RF, de informar que o Comando da Aeronáutica, por meio do CINDACTA III, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e à regularidade das operações aéreas, com fundamento no Art. 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, e no intuito de comprovar o atendimento ao disposto no Capítulo 10 da ICA 11-408/2020, **DELIBERA FAVORAVELMENTE** à implantação do CONJUNTO HABITACIONAL denominado JÓQUEI CLUBE, localizado na Rua Professor Manoel Lourenço, S/N, JOQUEI CLUBE, CEP 60510-107, Fortaleza-CE, caracterizado abaixo:

Id	Latitude	Longitude	Altura (m)	Topo (m)	Obs
1	3° 45' 42,01" S	38° 34' 18,69" W	43	70	VÉRTICE 1
2	3° 45' 42,36" S	38° 34' 18,88" W	43	70	VÉRTICE 2
3	3° 45' 42,98" S	38° 34' 17,71" W	43	70	VÉRTICE 3
4	3° 45' 42,63" S	38° 34' 17,52" W	43	70	VÉRTICE 4
5	3° 45' 42,93" S	38° 34' 16,97" W	43	70	VÉRTICE 5

6	3° 45' 43,28" S	38° 34' 17,16" W	43	70	VÉRTICE 6
7	3° 45' 43,90" S	38° 34' 15,99" W	43	70	VÉRTICE 7
8	3° 45' 43,55" S	38° 34' 15,80" W	43	70	VÉRTICE 8
9	3° 45' 43,78" S	38° 34' 18,61" W	43	70	VÉRTICE 9
10	3° 45' 44,13" S	38° 34' 18,79" W	43	70	VÉRTICE 10
11	3° 45' 44,76" S	38° 34' 17,63" W	43	70	VÉRTICE 11
12	3° 45' 44,40" S	38° 34' 17,44" W	43	70	VÉRTICE 12

2. Esta autorização tem validade de dois anos a partir de sua emissão, para apresentação aos órgãos solicitantes, refere-se às questões relacionadas à segurança e à regularidade das operações aéreas e não supre a deliberação de outras entidades da administração pública sobre assuntos de sua competência, além de que não engloba a análise da atividade, potencial ou não, atrativa de fauna, uma vez que a Portaria Normativa nº 54/GM-MD, de 15 de julho de 2019, publicada no Diário Oficial da União nº 136, de 17 de julho de 2019, revogou tais atribuições do COMAER.

3. Conforme legislação que trata dos Objetos Projetados no Espaço Aéreo (OPEA), informo que não cabe à Notificação de Deliberação Favorável emitida por esse Órgão Regional do DECEA detalhar ou delimitar o número de unidades residenciais a serem edificadas no local do projeto. A Deliberação Favorável deve especificar a área descrita de acordo com as coordenadas geográficas e elevações (altitude da base, altura e altitude do topo) apresentados no processo do OPEA.

4. Saliento, ainda, que o ciclo processual somente estará encerrado após o recebimento da informação de término de obra, por meio do SysAGA. O preenchimento da informação de término de obra ou a atualização da data prevista para sua conclusão deverá ser realizado até a data declarada no Requerimento (03/04/2029), sob pena de abertura de procedimento de investigação a ser encaminhado à Junta de Julgamento da Aeronáutica (JJAER), nos termos do item 8.2.2.1.12 da ICA 11-3/2020.

5. Por último, coloco à disposição a Subdivisão de Aeródromos (AGA) deste Centro, para os esclarecimentos que se fizerem necessários, através do Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC), disponível no endereço eletrônico <https://servicos.decea.mil.br/sac/?a=cindacta3>, selecionando no campo CATEGORIA, a opção SUBDIVISÃO DE AERÓDROMOS.

DESPACHO DO PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO

PROCESSO Nº P394655/2023 (S2023058406)

INTERESSADO: JÓQUEI CLUBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E URBANISMO – SEUMA.

ASSUNTO: CONSULTA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL PARA CONSTRUÇÃO DE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EM ÁREA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA – ÁREA 3.

[02]. Tratam os autos de **consulta de adequabilidade locacional para construir, instaurado por força da Análise de Orientação Prévia de Projeto Especial (LD nº S2023049787-SEUMA)**, demandada por Jóquei Clube Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, **visando a construção de um residencial multifamiliar com 356 unidades compactas**, no imóvel objeto da Matrícula nº 78367, do 3º CRI de Fortaleza, situado de acordo com o Plano Diretor, em Área Especial Aeroportuária 3 – AEA 3.

[03]. Iniciando a análise da presente consulta de adequabilidade, a Célula de Diretrizes Urbanas – CEDUR/COURB emitiu despacho ratificando análise anterior para o mesmo imóvel qual seja (fls. 24-27 *Ágilis*):

PROCESSO Nº: S2023058406

REQUERENTE: JOQUEI CLUBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ASSUNTO: CONSULTA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL PARA CONSTRUÇÃO

Considerando que o imóvel em questão já foi objeto de análise desta CEDUR/COURB através do Processo nº S2021028429 (em anexo), de Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção, **ratificamos** as informações referentes ao Parcelamento e Sistema Viário.

TRAMITAÇÃO

Encaminhe-se à Célula de Licenciamento da Construção - CECON

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PROCESSO Nº S2021020429

REQUERENTE: DIAGONAL 105 PARTICIPACOES LTDA

ASSUNTO: CONSULTA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL PARA CONSTRUÇÃO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Pro. Manoel Lourenço, s/n, Bairro Jôquei Clube
- **Situação Fundiária:** Loteamento Joquey Clube, registrado sob nº 1335, com data de aprovo em 30/11/2010, conforme banco de dados desta Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano - COURB.
- **Zonamento:** Zona de Requalificação Urbana – ZRU 1 e Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica – ZEDUS Parangaba.
- **Área Total do Terreno:** 10.979,96 m² (Consulta FOR2021383409).
- **Cartografia de 2016:** 30-20.

SOLICITAÇÃO

Conforme a Folha de Requerimento nº 22, foi solicitado uma Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção, destinada a Centro Comercial e Serviços.

1. DIRETRIZES

I. Sistema Viário Básico

De acordo com o artigo 247 da Lei Complementar nº 236/2017 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza (LPUOS), o Sistema Viário Básico de Fortaleza é composto por todas as vias do Município, classificadas e agrupadas nas diversas categorias estabelecidas nos Anexos 2 (Mapas 6.0, 6.1, 6.2) e Anexo 7.

Identificou-se que o imóvel em questão confina com as seguintes vias: Avenida Carneiro de Mendonça, Rua Pro. Manoel Lourenço e Rua Paulo Frontin.

Conforme a LPUOS, a Avenida Carneiro de Mendonça, no trecho entre a Avenida João Pessoa e a Estrada do Rio de Janeiro, está classificada como via Arterial I, havendo previsão de alargamento com Caixa Proposta de 30,00 metros, incidindo sobre o imóvel uma área de 713,00m², em uma faixa que varia entre 8,91 metros ao oeste e 9,10 metros ao leste, contabilizados a partir do meio-fio existente na Cartografia de 2016, conforme o mapa em anexo.

Conforme o Parágrafo 2º do art. 233 da LPUOS, ficam classificadas como "Via Local" todas as vias que não constam do Anexo 7 - Classificação das Vias do Sistema Viário, e não constam das Legendas do Anexo 2 Mapa 6.0 - Sistema Viário Básico, Mapa 6.1 - Sistema Viário estruturante e Mapa 6.2 - Sistema Viário Complementar.

Portanto, verifica-se que a Rua Pro. Manoel Lourenço classifica-se como via Local, e deve atender a dimensão mínima de 24,00 metros, definida na planta do Loteamento Joquey Clube, e respeitar uma calçada mínima de 2,50 metros para uma Via Local de "Seção Normal", conforme estipulado em anexo 3.2 da LPUOS.

A Rua Paulo Frontin classifica-se como via Local, e deve atender a dimensão mínima de 13,00 metros, definida na planta do Loteamento Joquey Clube, e respeitar uma calçada mínima de 2,00 metros para uma Via Local de "Seção Reduzida", conforme estipulado em anexo 3.2 da LPUOS.

Considerando a previsão de alargamento, deve-se observar o que cita o artigo 85 da LPUOS: "No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação de vias integrantes do sistema viário, a ocupação deverá resguardar as áreas necessárias a estas intervenções."

2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Informamos que foi apontado pelo requerente em doc. nº 0000161151 o interesse em obter o Certificado de Potencial Adicional de Construção, conforme previsto no parágrafo terceiro do artigo 85 da LPUOS.

Também, informamos que o imóvel em questão foi objeto de análise através do processo nº S2020012637, onde foi solicitado informações sobre a possibilidade de emissão de CEPAC referente a incidência viária na Avenida Carneiro Mendonça. Objetivando o atendimento à solicitação, foi enviado à Secretaria Municipal de Infraestrutura através do processo nº P020605/2021, o Ofício GS nº 228/2021 -

ASUR/SEUMA, questionando o interesse do município para execução da referida via. Em resposta, a SEINF encaminhou o processo à AMC, onde manifestou interesse na faixa de terreno para implantação de infraestrutura cicloviária. (Arquivos em anexo). Para atendimento do parágrafo terceiro do art. 85 da LPUOS, a Célula de Negócios Urbanos já emitiu parecer técnico em processo nº S2020012637 informando o procedimento a ser realizado.

Ressaltamos que as informações deste parecer foram elaboradas com base na matrícula nº 78367 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza (doc. nº 0000171321), georreferenciada pela Célula de Georreferenciamento - CEGE0 (doc. nº 0000171933).

TRAMITAÇÃO

Diante do exposto, encaminhe-se à Célula de Licenciamento da Construção - CECON para continuidade da análise.

Fortaleza, 15 de fevereiro de 2022.

Gleicylane Souza Coelho
Articuladora da Célula de Diretrizes Urbanas
(CEDUR)

[04]. Manifestou-se a Célula de Licenciamento da Construção – CECON/COURB da seguinte forma (fls. 29-30 *Ágilis*):

“(…)Trata-se do Processo Digital Nº S2023058406 referente à solicitação de Consulta de Adequabilidade para Construção (FOR2023459359), relativa ao projeto de um condomínio multifamiliar (unidades compactas), localizado no bairro Jóquei Clube. Dessa forma, encaminhamos o presente processo à esta Célula de Normatização – CENOR/COURB, considerando que:

01. Conforme o requerimento apresentado, o projeto possui um total de 356 unidades habitacionais;

02. Conforme o inciso II do Art. 197 da Lei Complementar Nº 062/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR), as edificações de uso residencial com mais de 300 unidades habitacionais são considerados empreendimentos geradores de impactos;

03. Conforme a adequabilidade FOR2023459359, o imóvel está inserido na Área Especial Aeroportuária 3 – AEA 3;

04. De acordo com a Tabela 6.33 da Lei Complementar Nº 236/2017 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), na AEA-3, a atividade proposta é permitida com restrições – P(2), devendo ser observada a Norma 5 do Anexo 6.1, a qual diz que: “Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência prolongada. O tratamento acústico destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 25 dB na A.E.A– 3 e de 30 dB na A.E.A.– 2. O número de unidades residenciais - em edificações multifamiliares - poderá ser liberado desde que seja menor ou igual ao número de unidades residenciais unifamiliares possível de edificar nesta mesma área, adotando-se o lote mínimo permitido pela legislação local. Para aplicação desta regra não poderá ser considerado o lote mínimo destinado a loteamentos de interesse social para fins de parcelamento de solo.

05. Conforme a adequabilidade FOR2023459359, o imóvel encontra-se inserido na Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica – ZEDUS Parangaba, onde o lote mínimo é de 125,00m², de acordo com o Anexo 4.3 da LPUOS.

06. Conforme a adequabilidade FOR2023459359, a área total do terreno é de 10.979,98m².

Diante do exposto, considerando os itens elencados acima, solicitamos manifestação desta Célula de Normatização – CENOR/COURB acerca da referida solicitação.(…)”

[05]. A CENOR/COURB, por sua vez, informou e ratificou que o pleito em questão foi objeto de **Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP-PE)** (LD nº S2023049787-SEUMA), na qual foi exarado, em **31.05.2023**, o Parecer Comunicado nº 0573/2023-SEUMA (fls. 31-37 *Ágilis*):

“(…)Trata-se de solicitação de Consulta de Adequabilidade para Construção (FOR2023459359), relativa ao projeto de um condomínio multifamiliar (unidades compactas), localizado no bairro Jóquei Clube, onde por meio de Despacho foi solicitada manifestação desta CENOR acerca da referida solicitação.

Foi identificado que o pleito em questão já obteve análise desta Célula de Normatização, em processo anterior LD nº S2023049787, – SEUMA, onde fora emitido o Parecer Comunicado nº 0573/2023 – SEUMA (apenso a este processo).

Tendo em vista que a atividade no imóvel analisada no processo anterior é a mesma apresentada na consulta atual, mantém-se o posicionamento dado no Parecer/Técnico nº 0573/2023 – SEUMA.

TRAMITAÇÃO Diante do exposto, encaminha-se à CECON para continuidade da análise.(…)”

PROCESSO Nº S2023049707 - SEUMA
REQUERENTE: JOQUEI CLUBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL
PARECER COMUNICADO Nº: 0573/2023 - SEUMA

O presente processo de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP - PE) solicita diretrizes para um empreendimento residencial multifamiliar, a ser implantado na Rua Professor Manoel Lourenco, S/N, no bairro Jockey Clube. O lote está inserido, de acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei nº 062/2009, em Zona de Requalificação Urbana I - ZRU I, em **Zona Especial De Dinamização Urbanística E Socioeconômica - ZEDUS Parangaba**, em Operação Urbana Consorciada - OUC Jockey Clube em **Área Especial Aeroportuária 3**. As vias para as quais faz frente são classificadas como Via Local e Via Arterial I.

1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E OCUPAÇÃO

- **Documentação Cartorial:** Matrícula nº 78.367 do 3º Ofício de Registro de imóveis.
- **Situação Fundiária:** Loteamento Jockey Clube, registrado sob nº 1335, com data de aprovação em 30/11/2010, conforme banco de dados desta Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano - COURB.
- **Área Total do Terreno:** 10.979,98 m² (Matrícula nº 78.367 do 3º Ofício de Registro de imóveis).
- **Atividade a ser desenvolvida:** Conjunto habitacional com mais de 300 unidades autônomas que atendem o conceito de unidades compactas em conformidade com o Artigo 377 do Código da Cidade - LC nº 270/2019.

2. ZONEAMENTO - ZONA ESPECIAL DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA (ZEDUS) - PARANGABA, ÁREA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA 3, OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA - JOCKEY CLUBE

2.1 ZEDUS PARANGABA



Célula de Normalização - CENOR/COURB



Célula de Normalização - CENOR/COURB

De acordo com o Artigo 222 da referida Lei Complementar, o Plano Específico de Zoneamento de Ruido estabeleceu as Áreas Especiais Aeroportuárias (AEAs).

Em consideração ao Artigo 224 da LPUOS, para aprovação de atividades inseridas em AEAs, deverá ser observado o Anexo 6.

Desta forma, considerando que o empreendimento está em AEA 3, a adequabilidade será definida pelo Anexo 6, Tabela 6.33.

2.3 OUC - JOCKEY CLUBE

Sobre a localização na OUC Jockey Clube, conforme o Parecer Técnico Nº 06/2022, da Célula de Negócios Urbanos - CENUR (pág. 23 a 25 deste processo), a Legislação que cria essa Operação Urbana Consorciada (Lei nº 9.333/2007), tem vigência de dez anos a partir da data de sua publicação podendo ser prorrogada por igual período. Desta forma, como não houve prorrogação a OUC Jockey Clube está finalizada.

3. CONSIDERAÇÕES SOBRE OS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

De acordo com a matrícula anexada e quadro de área, a área total do terreno pleiteado é de **10.979,98 m²**. Desta forma os parâmetros de ocupação para o imóvel em análise são:

Taxa de Permeabilidade (m ²) ¹		Mínimo de 3.293 m ² de área permeável (30% da área do terreno)
Taxa de Ocupação ² (m ²)	Solo	Ocupação do solo de até 6.587 m ²
	Subsolo	Ocupação do subsolo de até 6.587 m ²
Índice de Aproveitamento ³	Básico	A área de construção computável ⁴ poderá chegar até 21.959,96 m ²

Conforme Anexo 1 da LPUOS (LC nº 236/2017):

¹ Taxa de Permeabilidade é a relação entre a soma de todas as áreas permeáveis do lote ou gleba, totalmente livre de qualquer edificação, e a área total do terreno;



Célula de Normalização - CENOR/COURB



Célula de Normalização - CENOR/COURB

De acordo com o Artigo 122 do Plano Diretor (LC nº 062/2009) as **Zonas Especiais** compreendem áreas de território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo, **sobrepondo-se ao macrozoneamento urbano do Município**.

De acordo com o Anexo 4, Tabela 4.3 da LPUOS (LC nº 236/2017) são parâmetros para a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica - ZEDUS PARANGABA:

ANEXO 4

TABELA 4.3 - ZONAS ESPECIAIS DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA - ZEDUS		PARANGABA
ZONA DE OCUPAÇÃO		
Taxa de Permeabilidade (%)		30
Taxa de Ocupação (%)	Solo	60
	Subsolo	60
Índice de Aproveitamento	Básico	(1)
	Mínimo	0,20
	Máximo	2,00
Altura Máxima da Edificação (m)		48,00
Dimensões Mínimas do Lote (m)	Testada (m)	5,00
	Profundidade (m)	25,00
	Área (m ²)	125,00
Fração do Lote	Área de Aplicação 2	60

(1): Aplica-se o Índice de Aproveitamento Básico da Zona que estiver sendo sobreposta pela ZEDUS. O Índice básico da Zona de Requalificação Urbana I (ZRU I) é 2,0.

2.2 AEA 3

Conforme Artigo 221 da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo vigente (LC nº 236/2017) as restrições da Zona de Proteção do Aeródromo Aeroporto Internacional Pinto Martins estão definidas em planos de proteção específicos.

² Taxa de Ocupação é o percentual calculado através da área da projeção da edificação prevista no projeto dividida pela área total do terreno, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardins, marquises, pérgolas e beirais;

³ Índice de Aproveitamento é número que, multiplicado pela área do terreno, resulta no total de potencial construtivo que o imóvel possui, estabelecendo as condições de utilização dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários: A Lei nº 062/09 - PDP em seu art. 190 estabelece e define os seguintes índices de aproveitamento: mínimo, básico, de exportação, de importação e máximo.

⁴ Área de Construção Computável Residencial é a soma das áreas privativas das unidades autônomas definidas pela NBR nº 12721, excluídas as sacadas com largura total máxima de 1,05m (um metro e cinco centímetros) e as áreas destinadas a estacionamento.

4. PARCELAMENTO DO SOLO E SISTEMA VIÁRIO

O imóvel está situado em área parcelada, referente ao Loteamento Jockey Clube, conforme com o banco de dados desta COURB.

Identificou-se que o imóvel em questão confina com as seguintes vias: Avenida Carneiro de Mendonça, Rua Pro. Manoel Lourenço e Rua Paulo Frontin.

Conforme a LPUOS, a Avenida Carneiro de Mendonça, no trecho entre a Avenida João Pessoa e a Estrada do Rio de Janeiro, está classificada como Via Arterial I, havendo previsão de alargamento com Caixa Proposta de 30,00 metros.

Verifica-se também, que a Rua Pro. Manoel Lourenço classifica-se como via Local, e deve atender a dimensão mínima de 24,00 metros, e respeitar uma calçada mínima de 3,00 metros, conforme definido na planta do Loteamento Jockey Clube. A Rua Paulo Frontin classifica-se como via Local, e deve atender a dimensão mínima de 13,00 metros, definida na planta do Loteamento Jockey Clube, e respeitar uma calçada mínima de 2,00 metros para uma Via Local de "Seção Reduzida", conforme estipulado em anexo 3.2 da LPUOS.

Vale ressaltar que a calçada é um espaço público para circulação de pedestre e segundo art. 417 do Código da Cidade (2019), esta deve ser acessível e conservada pelo proprietário do imóvel, conforme padrões estabelecidos no manual técnico do Plano Municipal de Caminhabilidade disponível no [link: https://urbanismoemcambioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/450-plano-municipal-decaminhabilidade-fortaleza](https://urbanismoemcambioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/450-plano-municipal-decaminhabilidade-fortaleza).

5. ATIVIDADE -RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR UNIDADES COMPACTAS.

5.1 CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE:

Segundo a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei nº 236/2017:

ANEXO 5

TABELA 5.1 - Grupo: Residencial | Subgrupo: Residencial - R

Código	Atividade	Classe R	Porto (obs. 1)	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
00.06.10	Residência Multifamiliar (Unidades Compactas)	2	>2	1 vaga / 6 Unidades

1. O porte refere-se ao número de unidades residenciais

5.2 ADEQUAÇÃO E RECUOS:

Conforme explanado no tópico 2.2, a adequabilidade da atividade será pertinente a Área Especial Aeroportuária 3.

Conscante Anexo 6, Tabela 6.33 da LPUOS, Lei nº 236/2017, é possível verificar que a atividade em questão é permitida desde que atenda a norma 5 do Anexo 6.1:

Norma 5: Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência prolongada. O tratamento acústico destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 25 dB na A. E. A - 3 e de 30 dB na A. E. A. - 2. O número de unidades residenciais - em edificações multifamiliares - poderá ser liberado desde que seja menor ou igual ao



Célula de Normalização - CENOR/COURB



Célula de Normalização - CENOR/COURB

número de unidades residenciais unifamiliares possível de edificar nesta mesma área, adotando-se o lote mínimo permitido pela legislação local. Para aplicação desta regra não poderá ser considerado o lote mínimo destinado a loteamentos de interesse social para fins de parcelamento de solo.

De acordo com o Anexo 8, Tabela 8.1 da LPUOS (LC nº 236/2017) os recuos para atividades classe 2 em Via Arterial I são de 5 metros para frente e 3 metros para laterais e fundos.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim sendo, o presente Processo de AOP para Projeto Especial recebe parecer favorável desta CENOR, desde que os parâmetros e diretrizes urbanísticas expressas neste Parecer/Comunicado nº 0573/2023 - SEUMA sejam cumpridos.

7 PRÓXIMOS PASSOS

Após emissão da Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, o requerente deverá obter os seguintes documentos, na ordem apresentada:

- I. Consulta de Adequabilidade para Construção - Licenciamento Digital;
- II. Plano de Gerenciamento de Resíduos (PGRCC);
- III. Licença Ambiental (de acordo com as características do empreendimento e os critérios da Lei de Licenciamento Ambiental - LC nº 235/2017);
- IV. Alvará de Construção;
- V. Habite-se.

8 TRAMITAÇÃO

Diante do exposto, encaminha-se para conhecimento do requerente.

Fortaleza, 31 de maio de 2023.

[06]. A interessada foi então notificada acerca da pendência existente, qual seja, a de que o empreendimento, por estar em Área Especial Aeroportuária - AEA 3, deve atender ao que preconiza a Norma 5 do Anexo 6.1 da LPUOS, e, nesse contexto, o número de unidades habitacionais a serem edificadas (356 unidades) extrapola o limite permitido de acordo com a fração do lote, no caso, 86 unidades. Naquela ocasião, a interessada protocolizou requerimento solicitando fosse o projeto considerado especial e então submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD, informando, ainda, acerca do parecer favorável do Terceiro Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo, do Comando da Aeronáutica, bem como apontado no precedente desta Procuradoria, no sentido de que o empreendimento/atividade SHOPPING CENTER fosse enquadrado como Projeto Especial e submetido à análise da CPPD (fls. 38-52 *Ágilis*).

[07]. Por esta razão, os autos foram encaminhados a esta PGM pela SEUMA, para esclarecimentos acerca desta possibilidade.

[08]. Em análise, a Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente – PROURMA, por meio do Procurador do Município Edonizete Tavares, exarou o Parecer nº 01/2024 – PROURMA/PGM (fls. 65-70 Ágilis), cujo trecho transcreve-se:

“(…)

PARECER

Primeiramente, frise-se que o art. 3º da Lei Complementar nº 6 de 29 de novembro de 1992, define as competências da Procuradoria Geral do Município, estabelecendo, dentre outras atribuições:

(…);

VI – propor ao Prefeito, aos Secretários do Município e às autoridades de idêntico nível hierárquico as medidas que julgar necessárias à uniformização da legislação e da jurisprudência administrativa, tanto na Administração Direta como na Indireta e Fundacional.

VII – exercer as funções de consultoria jurídica do Executivo e dos órgãos da Administração Direta e, quando for o caso, indireta, nos termos da presente Lei;

(…);

X – fiscalizar a legalidade dos atos da administração pública direta, indireta e fundacional, propondo, quando for o caso, a anulação deles, ou quando se necessário as ações judiciais cabíveis;

(…);

XIV – avocar a si o exame de qualquer processo administrativo ou judicial que se relacione com qualquer órgão da Administração do Município, inclusive autárquica e fundacional;

(…);

XVI – sugerir ao Prefeito e recomendar aos Secretários do Município a adoção de providências necessárias à boa aplicação das leis vigentes;

(…);

XIX – cooperar na formação de proposições de caráter normativo.

Parágrafo único – Os pronunciamentos da Procuradoria Geral, nos processos submetidos a seu exame e parecer, esgotam a apreciação da matéria no âmbito administrativo deles só podendo discordar o Chefe do Poder Executivo.”

Frise-se, outrossim, que a presente análise está adstrita aos aspectos jurídicos que permeiam a solicitação objeto dos autos, estando ressalvados, desde logo, quaisquer aspectos técnicos urbanísticos relativos ao enquadramento do empreendimento em questão como Projeto Especial, não abrangidos pela alçada de competência da Procuradoria Geral do Município, definidas pelo art. 3º, incisos, VI, VII, X, XIV e XIX, da Lei Complementar nº 6 de 29 de novembro de 1992. Portanto, este Parecer se atará unicamente ao exame da legalidade do empreendimento, à luz da legislação de regência da matéria.

Como é sabido, a Administração Pública somente pode atuar de acordo com os princípios basilares dispostos na Constituição Federal, conforme art. 37, caput, abaixo transcrito:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência...”

Dessa forma, o Chefe do Poder Executivo e os demais dirigentes dos Órgãos da Administração Pública Direta e Indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, devem atuar em conformidade ao Regime Jurídico Administrativo, ante ao cumprimento dos princípios descritos no art. 37, caput, da CF/88, e de forma especial, com o olhar voltado para a legalidade de seus atos.

Feitas estas anotações preliminares, passa-se ao exame da consulta encaminhada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA a Procuradoria Geral do Município – PGM.

No caso em apreço, conforme se extrai do Ofício nº 2412/2023- COURB/SEUMA (SPU págs. 2 a 4), a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA submete a análise e parecer desta Procuradoria Geral do Município quanto: (i) a adequabilidade do empreendimento visando a construção de residencial multifamiliar com 356 unidades compactas, localizado de acordo com a vigente Lei do Plano Diretor (Lei Complementar nº 062/2009) em Área Especial Aeroportuária 3 – AEA 3 para qual é permitida o exercício da atividade com restrições a norma 5 do Anexo 6.1 da LUOS (Lei Complementar nº 0236/2017); e (ii) se o empreendimento, deve ser enquadrado como Projeto Especial e ser submetido ao crivo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

A vigente Lei Complementar nº 0236, de 11/08/2017, que regulamenta o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, em conformidade com o zoneamento, os parâmetros urbanos e as disposições contidas na Lei Complementar nº 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza – PDPFOR), estabelece no seu “CAPITULO VII” que trata “DAS

RESTRICÇÕES AEROPORTUÁRIAS”, artigos 219, caput, 221, 222, e 224, caput, que:

Art. 219. Além das disposições desta Lei, o uso e a ocupação do solo nas Zonas de Proteção de Aeródromo deverão observar as restrições estabelecidas pelas normas específicas do Ministério da Defesa e da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), conforme a Lei nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica – CBA).

Art. 221. As restrições da Zona de Proteção do Aeroporto Internacional Pinto Martins estão definidas nos seguintes planos: I – Plano Básico de Zona de Proteção para o Aeródromo Internacional Pinto Martins, aprovado pela Portaria DECEA nº 12/ICA, de 14 de julho de 2015; II – Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea para o Aeródromo do Aeroporto Internacional Pinto Martins, aprovado pela Portaria DECEA nº 12/ICA, de 14 de julho de 2015; III – Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo Internacional de Fortaleza – Pinto Martins, conforme Regulamento Brasileiro de Aviação Civil (BRAC) nº 161, Resolução ANAC nº 281/2013 e Portaria ANAC nº 1617/2013/SAI; IV – Plano de Integração Operacional Urbana do Aeroporto Internacional Pinto Martins (PLIU)/Infraero em conformidade com a Lei nº 12.725/2012.

Art. 222. Os planos de proteção constantes do artigo anterior estabelecem as seguintes áreas ou superfícies:

I – Superfícies limitadoras de obstáculos do Aeródromo, classificadas no Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo, definidas no Anexo IV da Portaria DECEA nº 12/ICA de 14 de julho de 2015 e representadas no Anexo 2 (Mapa 7,0) parte integrante desta Lei;

II – Superfícies limitadoras de obstáculos de auxílio à navegação aérea, classificada no Plano de Zona de Proteção dos Auxílios à Navegação Aérea, definida no Anexo V da Portaria DECEA nº 12/ICA de 14 de julho de 2015, e nos Anexos da Portaria nº 957/GC3, de 09 de julho de 2015, do Ministério da Defesa e representadas no Anexo 2 (Mapa 7.0) parte integrante desta Lei;

III – Áreas Especiais Aeroportuárias (AEA), classificadas no Plano Específico de Zoneamento de Ruído, representadas no Anexo 2 (Mapa 4,0) parte integrante desta Lei, e compostas de:

- a) Áreas Especiais Aeroportuárias 1 – AEA-1;
- b) Áreas Especiais Aeroportuárias 2 – AEA-2;
- c) Áreas Especiais Aeroportuárias 3 – AEA-3;
- d) Áreas Especiais Aeroportuárias 4 – AEA-4;
- e) Áreas Especiais Aeroportuárias 5 – AEA-5, que está inserida na Zona Especial Institucional (ZEI) – Aeródromo Pinto Martins.

IV – Área de Segurança Aeroportuária (ASA), classificada no Plano de Integração Operacional Urbana (PLIU), definido na Lei nº 12.725/2012.

Art. 224. A adequação das atividades às Áreas Especiais Aeroportuárias (AEA) – 1, 2 e 3 é a estabelecida no Anexo 6 desta Lei, definido no Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeroporto Internacional de Fortaleza – Pinto Martins, conforme determina o Regulamento Brasileiro da Aviação Civil – BRAC nº 161, Ementa 01.

Verifica-se no comando do art. 219, caput, da Lei Complementar nº 0236/2017 que: **além das disposições desta Lei, o uso e a ocupação do solo nas Zonas de Proteção de Aeródromo deverão observar as restrições estabelecidas pelas normas específicas do Ministério da Defesa e da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), conforme a Lei nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica – CBA).**

O referido dispositivo reporta-se à **obrigatoriedade de observância das restrições estabelecidas por normas específicas do Ministério da Defesa e da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), conforme a Lei nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica – CBA)**; que dispõe sobre normas gerais relativas à segurança das operações aéreas do Aeroporto Internacional Pinto Martins em Fortaleza/CE., e impõe limitações aos exercícios de certas atividades urbanas que se constitua, ou venha se constituir, em potenciais riscos à segurança ou que afetem adversamente a regularidade de suas operações de tráfego aéreo. **As quais não podem ser casuisticamente flexionadas e mitigadas pelos órgãos de controle e licenciamentos de construções e de atividades, quer no âmbito federal, estadual e municipal.**

Destaca-se que, consoante informações carreados aos autos do processo em exame, o empreendimento proposto para ocupação do imóvel objeto da Matrícula nº 78.367 do CRI da 3ª Zona, constituído pelo terreno com área de 10.979,98m², **situado em Área Especial Aeroportuária 3 (AEA 3), visa a construção de residencial multifamiliar com 356 unidades compactas; sendo que, é permitido o exercício da atividade (P2) com restrições a norma 5 do anexo 6.1 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza vigente, que limita a quantidade de unidades autônomas à quantidade 86 unidades residenciais unifamiliares possível de edificar**

nesta mesma área, adotando-se o lote mínimo permitido pela legislação local.

Destaca-se, outrossim, que não obstante constar dos autos em exame NOTIFICAÇÃO nº 70288 Referente ao Protocolo COMAER nº 67614.900744/2023-83 (SPU págs. 49 a 51), expedida pelo COMANDO DA ARENONÁUTICA – TERCEIRO CENTRO INTEGRADO DE DEFESA ÁREA E CONTROLE DE TRAFEGO ÁEREO, sediado em Recife – Pe., **com deliberação favorável à implantação do Conjunto Habitacional Jóquei Clube**, localizado na Rua Professor Manoel Lourenço, s/nº; verifica-se que consta expresso na referida NOTIFICAÇÃO:

3. Conforme legislação que trata dos Objetos Projetados no Espaço Aéreo (OPEA), informo que não cabe à Notificação de Deliberação Favorável emitida por esse Órgão Regional do DECEA detalhar ou delimitar o número de unidades residenciais a serem edificadas no local do projeto. A Deliberação Favorável deve especificar a área descrita de acordo com as coordenadas geográficas e elevações (altitude da base, altura e altitude do topo) apresentados no processo do OPEA.

Nesse contexto, **CONCLUI-SE que não pode ser concedida a compatibilidade e adequabilidade do empreendimento** visando a construção de residencial multifamiliar com 356 unidades compactas **em Área Especial Aeroportuária 3 – AEA 3; por se constituir em potencial risco à segurança e/ou afetar adversamente a regularidade das operações de tráfego aéreo do Aeroporto Internacional Pinto Martins.**

Por fim, **resta prejudicada a análise da questão**, se o empreendimento, deve ser enquadrado como Projeto Especial e ser submetido ao crivo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

Nestes termos, é o PARECER que salvo melhor juízo, submeto à consideração e apreciação superior. (...).”

[09]. Submetido ao crivo da Procuradora Chefe da PROURMA, esta emitiu despacho manifestando-se pela impossibilidade do empreendimento ser enquadrado como Projeto Especial (PE), por entender que o mesmo infringe, em muito, o teto máximo de unidades residenciais passíveis de serem edificadas na AEA 3, estabelecido na legislação urbanística municipal, concordando, ao final, com o Parecer nº 01/2024-PROURMA/PGM, no sentido de não poder ser concedida a compatibilidade e adequabilidade do empreendimento (fls.76-79 Ágilis):

“(…) No caso dos presentes autos, o empreendimento proposto para ocupação do imóvel objeto da Matrícula nº 78.367 do CRI da 3ª Zona, constituído pelo terreno com área de 10.979,98m², situado em Área Especial Aeroportuária 3 (AEA 3), visa a construção de residencial multifamiliar com 356 unidades compactas. No entanto, o exercício da atividade (P2) é permitido com as restrições da norma 5 do anexo 6.1 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza vigente, que limita a quantidade de unidades autônomas a 86 unidades residenciais unifamiliares possível de edificar nesta mesma área, adotando-se o lote mínimo permitido pela legislação local.

Diante disso, conclui que não pode ser concedida a compatibilidade e adequabilidade do empreendimento, visando à construção de residencial multifamiliar com 356 unidades compactas em Área Especial Aeroportuária 3 – AEA 3; por se constituir em potencial risco à segurança e/ou afetar adversamente a regularidade das operações de tráfego aéreo do Aeroporto Internacional Pinto Martins.

Por esse motivo, o ilustre Procurador entendeu que restou prejudicada a análise do possível enquadramento do empreendimento como Projeto Especial e ser submetido ao crivo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

Em consonância com o ilustre Procurador, ratifico que nossa legislação urbanística municipal prevê um controle de densidade para Área Especial Aeroportuária 3, local do empreendimento, limitando o número de unidades residenciais a serem edificadas para o teto máximo de 86 unidades e esta quantidade de unidades impossibilita o enquadramento de uma atividade residencial como Projeto Especial, a teor dos arts. 196 a 200 da Seção II – DOS PROJETOS ESPECIAIS, Capítulo VII – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, Título III – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL da LC nº 062/2009 –PDPFOR c/c arts. 170 a 192 da Seção I – DOS PROJETOS ESPECIAIS do Capítulo VI – DO USO E DA OCUPAÇÃO DIFERENCIADOS do Título IV – DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO da LC 236/2017.

O interessado pretende construir no local, um empreendimento multifamiliar com 356 unidades compactas (Conj. Habitacional Jôquei Clube) e assim requer a apreciação e aprovação como Projeto Especial a ser submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD. Mas, esse quantitativo infringe, em muito, o teto máximo de unidades residenciais passíveis de serem edificadas na AEA3, estabelecido em nossa legislação urbanística municipal.

Ademais, construir acima desse quantitativo, além de descaracterizar as restrições legais, haveria um comprometimento nas questões referentes ao risco e à segurança da AEA3, afetando adversamente a regularidade das operações de tráfego aéreo do Aeroporto Internacional Pinto Martins. Um empreendimento não pode ser enquadrado como Projeto Especial, havendo um comprometimento de tal gravidade.

Pondero ainda que, considerando o porte do empreendimento, deve ser levado em conta, na análise, o fato deste estar localizado em zona, onde a atividade vai descaracterizá-la e provocar dano ao meio ambiente, além de comprometer a ocupação circunvizinha ou ocasionar um fluxo de veículos incompatível com a capacidade viária da Zona em questão.

Expostas essas considerações complementares, CONCORDO com o Parecer nº 01/2024-PROURMA/PGM, exarado pelo douto Procurador, Dr. Francisco Edonizete Tavares, manifestando-me no sentido de que não pode ser concedida a compatibilidade e adequabilidade do empreendimento visando à construção de residencial multifamiliar com 356 unidades compactas em Área Especial Aeroportuária 3 – AEA 3, por se constituir em potencial risco à segurança e/ou afetar adversamente a regularidade das operações de tráfego aéreo do Aeroporto Internacional Pinto Martins.

Caso o Sr. Procurador Geral do Município acolha este entendimento, retornem-se os autos à SEUMA. (...)

[10]. Dito isto, deixo de acolher o Parecer nº 01/2024-PROURMA/PGM e despacho da Procuradora Chefe da PROURMA, pelos motivos adiante dispostos.

[11]. No caso em análise, a presente consulta foi encaminhada pela SEUMA com vistas ao enquadramento do empreendimento em Projeto Especial, para que assim **sua adequabilidade possa ser submetida à CPPD.**

[12]. Acerca da adequabilidade, o Código da Cidade (Lei Complementar nº 270, de 02 de agosto de 2019) estabelece que ela deverá ser solicitada pelo proprietário do imóvel, para emissão de Alvará de Construção, onde constem informações sobre a legislação relativa ao uso e ocupação do solo, no caso a LPUOS (Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017), além das disposições do próprio Código e outras legislações urbanísticas referentes ao imóvel:

Código da Cidade

Art. 181. O proprietário ou possuidor deverá solicitar à Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) a consulta de adequabilidade locacional, para emissão de Alvará de Construção, onde constam informações sobre a legislação relativa ao Uso e Ocupação do Solo, além das disposições deste Código e outras legislações urbanísticas, de cunho municipal, estadual ou federal pertinentes ao projeto ou ao imóvel.

§1º Quando o projeto se enquadrar como Projeto Especial (PE), nos termos da LPUOS, o proprietário ou possuidor deverá solicitar à Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) as diretrizes para emissão do Alvará de Construção.

§2º A informação sobre a legislação incidente ao empreendimento poderá ser processada por meio eletrônico.

§3º A análise da consulta de adequabilidade locacional para Alvará de Construção será restrita aos parâmetros urbanísticos relevantes listados no artigo 186 deste Código.

Art. 186. São considerados parâmetros urbanísticos relevantes:

- I – zoneamento;
- II – sistema viário;
- III – porte;
- IV – uso;
- V – taxa de ocupação;
- VI – índice de aproveitamento;
- VII – altura;
- VIII – calçada na via pública;
- IX – recuos mínimos;
- X – taxa de permeabilidade;
- XI – acesso de pedestres e acessibilidade;
- XII – visada do Farol;
- XIII – definições do Plano Específico do Aeródromo Pinto Martins;
- XIV – poligonal das Áreas Tombadas pelo Patrimônio Histórico.

LPUOS

Art. 64. A adequabilidade das atividades em todo o Município de Fortaleza se dará em função do zoneamento e da classificação viária, observando-se:

- I - Nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zona da Orla (ZO) - Trechos I, II, III, IV, VI e VII -, Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Zona de Interesse Ambiental (ZIA), a adequabilidade das atividades se dará em função do zoneamento, em conformidade com o que estabelece o Anexo 6 desta Lei;
- II - A adequabilidade das atividades em Zonas não citadas no inciso anterior, se dará em função da classificação viária, em conformidade com o que estabelece o Anexo 8 desta Lei.

[13]. No caso concreto, a área onde se encontra encravado o imóvel em que se pretende construir o conjunto habitacional Jôquei Clube, localizada na Rua Professor Manoel Lourenço S/N, Jôquei Clube, pertence à Área Especial Aeroportuária 3, **com limitações impostas pela legislação urbanística com vistas à proteção da segurança aérea**, o que vem sendo óbice para a concessão da adequabilidade para construção das 356 unidades compactas deste residencial.

[14]. Tal limitação subsiste por força da Norma 5 do Anexo 6.1 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, consoante determinação contida nas restrições de uso da Tabela 6.33 do Anexo 6 da mesma Lei, não restando, portanto, permitida a construção de 356 unidades residenciais compactas, mas sim 86 unidades, se considerada a fração do lote mínimo permitida para a área (125 m²).

ANEXO 6 - ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ZONAS

TABELA 6.33 - ÁREA ESPECIAL AEROPORTUÁRIA - AEA 3

SUBGRUPOS DE USO	CLASSE DAS ATIVIDADES													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	PGV1	PGV2	PGV3	PGV4
R	P(1)	P(2)	P(2)	P(2)	P(2)									
CV	A	A	A								I	I	I	
CA	A	A									I	I	I	
INF	A	A	A	A	A						I	I	I	
CSM	P(3)	P(3)									I	I	I	
H	P(1)	P(1)									P(1)			
PS	A	A	A	A							I			
SAL	A	A	A	A							A	A	A	
SP	A	A	A								I			
SOE	A	A	A	A	A						P(5)			
SE	P(1)	P(1)									I	I		
SS	P(5)	P(5)	P(5)	I	I						I	I	I	I
SUP	A	A	A	A										
SB	A	A									I	I	I	
IA	A	A	A	A	A	A								
II	I	I	I	I										
EAG	A													
EDS	P(1)	P(1)												
ECL	P(6)	A	A	A	A						I	I	I	
EAR	P(1)	P(1)	P(1)								I	I	I	
EAI	A	A	A											
EVP	P(1)	P(1)	P(1)											
EAT	A	A	A											
EM	A	I												
AGR	I	I												
EV			I											
PA			I	I										

Obs.: Para verificar a que subgrupo e classe cada atividade pertence, verificar Anexo 5.

LEGENDA		
A	Adequado	
I	Inadequado	
P	Permitido com restrições	

RESTRIÇÕES DE USO	
1	Atender a Norma 4 do Anexo 6.1
2	Atender a Norma 5 do Anexo 6.1
3	Atender a Norma 3 do Anexo 6.1
4	Atender a Norma 1 do Anexo 6.1
5	São adequadas, desde que respeitem a Norma 3, apenas as atividades: 85.14.01 - Serviço de laboratório, 85.14.02 - Laboratório de análises clínicas, 85.15.41 - Consultório, 85.13.81 - Posto de saúde, 85.16.23 - Banco de sangue e 85.15.42 - Clínica sem internamento.
6	Com exceção das atividades ao ar livre, todas as demais atividades devem atender a Norma 3 do Anexo 6.1.
7	São adequadas todas as atividades, desde que respeitem a Norma 3, exceto as atividades 93.00.00 - Aterro Sanitário e 93.00.09 - Tratamento de resíduos perigosos.
OBSERVAÇÃO GERAL: De acordo com o Artigo 65 da presente Lei, a implantação das atividades deverá obedecer aos recursos e normas estabelecidos no Anexo 8. Se o empreendimento for inadequado à via da qual o terreno é limítrofe, serão aplicados os recursos e normas incidentes à via com classificação funcional imediatamente superior com adequação definida.	

ANEXO 6.1 - NORMAS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES NAS ÁREAS ESPECIAIS
AEROPORTUÁRIAS - A.E.A.s

1	As edificações já existentes que abrigam atividades relacionadas como inadequadas não poderão ser ampliadas ou reformadas, sendo permitidas apenas obras de manutenção relativas à conservação, segurança e higiene. Também não será permitida mudança de uso para outro uso indicado como inadequado à área.
2	A implantação, o uso, e o desenvolvimento destas atividades só poderão ser permitidos , quando atendidas as normas legais vigentes para tratamento acústico, nos locais de permanência de funcionários em que a atividade não seja de atendimento ao público. O tratamento acústico dessas edificações observará uma redução com nível de ruído de 25 dB.
3	Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência prolongada. O tratamento acústico destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 30 dB.
4	Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência prolongada. O tratamento acústico destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 25 dB.
5	Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência prolongada. O tratamento acústico destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 25 dB na A. E. A - 3 e de 30 dB na A. E. A - 2. O número de unidades residenciais - em edificações multifamiliares - poderá ser liberado desde que seja menor ou igual ao número de unidades residenciais unifamiliares possível de edificar nesta mesma área, adotando-se o lote mínimo permitido pela legislação local. Para aplicação desta regra não poderá ser considerado o lote mínimo destinado a loteamentos de interesse social para fins de parcelamento de solo.

[15]. Visando proteger o uso e a ocupação do solo nas Zonas de Proteção de Aeródromo, a LPUOS, indubitavelmente, reservou um capítulo inteiro dedicado às restrições aeroportuárias (Capítulo VII), composto pelos arts. 219 a 227, ressaltando no art. 219 a observância às restrições específicas do Ministério da Defesa e da Agência Nacional da Aviação Civil - ANAC:

CAPÍTULO VII DAS RESTRIÇÕES AEROPORTUÁRIAS

Art. 219. Além das disposições desta Lei, o uso e a ocupação do solo nas Zonas de Proteção de Aeródromo **deverão observar as restrições estabelecidas pelas normas específicas do Ministério da Defesa e da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), conforme a Lei nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica – CBA).**

§ 1º As delimitações das Zonas de Proteção do Aeródromo Aeroporto Internacional Pinto Martins estão representadas no Anexo 2 (Mapa 7.0), parte integrante desta Lei.

§ 2º O Plano Básico da Zona de Proteção do Heliponto DUETS tem suas restrições estabelecidas pela Portaria DECEA nº 317/DGCEA, de 14 de Setembro de 2015.

§ 3º Outras Zonas de Proteção de Aeródromo e alterações, não representadas nos Mapas desta Lei, poderão ser aprovadas pelo órgão competente.

(...)

Art. 227. Nos casos de omissão ou dúvidas referentes à interferência das normas aeroportuárias sobre o uso e ocupação do solo das áreas situadas na Zona de Proteção de Aeródromo, o empreendedor deverá consultar previamente o órgão regional do DECEA, estando a licença em tais casos, condicionada ao parecer favorável do referido órgão.

[16]. Entretanto, tais restrições impostas pela legislação municipal urbanística não configuram uma regra absoluta, à medida que foram editadas com fim exclusivo de proteger o zoneamento aeroportuário, não sendo razoável entendê-las necessariamente aplicáveis, sem qualquer flexibilização, quando os próprios órgãos de segurança aérea (Ministério da Defesa e ANAC), se manifestam de forma favorável, como é o caso dos autos.

[17]. E neste caso específico ora em exame, o Terceiro Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo, do Comando da Aeronáutica, expediu a Notificação nº 70288 (fls. 49-51 *Ágilis*), **deliberando favoravelmente** à implantação do Conjunto Habitacional Jôquei Clube no tocante às questões relacionadas à segurança e à regularidade das operações aéreas:



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
TERCEIRO CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE
DE TRÁFEGO AÉREO

NOTIFICAÇÃO nº 70288

Ref. ao Protocolo COMAER nº 67614.900744/2023-83

Recife, 05 de setembro de 2023

Assunto: Deliberação Favorável do COMAER para Processo de implantação de Objeto Projetado no Espaço Aéreo nº 67614.900744/2023-83.

1. A fim de que seja apresentado aos órgãos públicos responsáveis pelo licenciamento do projeto, incumbiu-me o Senhor Comandante deste Centro, por delegação de competência, conforme a Portaria CINDACTA III nº 69/ARH, de 27 de março de 2023, publicada no Bol. Int. Ost. nº 61, de 31 de março de 2023, do GAP-RF, de informar que o Comando da Aeronáutica, por meio do CINDACTA III, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e à regularidade das operações aéreas, com fundamento no Art. 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, e no intuito de comprovar o atendimento ao disposto no Capítulo 10 da ICA 11-408/2020, **DELIBERA FAVORAVELMENTE** à implantação do CONJUNTO HABITACIONAL denominado JÓQUEI CLUBE, localizado na Rua Professor Manoel Lourenço, S/N, JOQUEI CLUBE, CEP 60510-107, Fortaleza-CE, caracterizado abaixo:

Id	Latitude	Longitude	Altura (m)	Topo (m)	Obs
1	3° 45' 42,01" S	38° 34' 18,69" W	43	70	VÉRTICE 1
2	3° 45' 42,36" S	38° 34' 18,88" W	43	70	VÉRTICE 2
3	3° 45' 42,98" S	38° 34' 17,71" W	43	70	VÉRTICE 3
4	3° 45' 42,63" S	38° 34' 17,52" W	43	70	VÉRTICE 4
5	3° 45' 42,93" S	38° 34' 16,97" W	43	70	VÉRTICE 5

6	3° 45' 43,28" S	38° 34' 17,16" W	43	70	VÉRTICE 6
7	3° 45' 43,90" S	38° 34' 15,99" W	43	70	VÉRTICE 7
8	3° 45' 43,55" S	38° 34' 15,80" W	43	70	VÉRTICE 8
9	3° 45' 43,78" S	38° 34' 18,61" W	43	70	VÉRTICE 9
10	3° 45' 44,13" S	38° 34' 10,79" W	43	70	VÉRTICE 10
11	3° 45' 44,76" S	38° 34' 17,63" W	43	70	VÉRTICE 11
12	3° 45' 44,40" S	38° 34' 17,44" W	43	70	VÉRTICE 12

2. Esta autorização tem validade de dois anos a partir de sua emissão, para apresentação aos órgãos solicitantes, refere-se às questões relacionadas à segurança e à regularidade das operações aéreas e não supre a deliberação de outras entidades da administração pública sobre assuntos de sua competência, além de que não engloba a análise da atividade, potencial ou não, atrativa de fauna, uma vez que a Portaria Normativa nº 54/GM-MD, de 15 de julho de 2019, publicada no Diário Oficial da União nº 136, de 17 de julho de 2019, revogou tais atribuições do COMAER.

3. Conforme legislação que trata dos Objetos Projetados no Espaço Aéreo (OPEA), informo que não cabe à Notificação de Deliberação Favorável emitida por esse Órgão Regional do DECEA detalhar ou delimitar o número de unidades residenciais a serem edificadas no local do projeto. A Deliberação Favorável deve especificar a área descrita de acordo com as coordenadas geográficas e elevações (altitude da base, altura e altitude do topo) apresentados no processo do OPEA.

4. Saliento, ainda, que o ciclo processual somente estará encerrado após o recebimento da informação de término de obra, por meio do SysAGA. O preenchimento da informação de término de obra ou a atualização da data prevista para sua conclusão deverá ser realizado até a data declarada no Requerimento (03/04/2029), sob pena de abertura de procedimento de investigação a ser encaminhado à Junta de Julgamento da Aeronáutica (JJAER), nos termos do item 8.2.2.1.12 da ICA 11-3/2020.

5. Por último, coloco à disposição a Subdivisão de Aeródromos (AGA) deste Centro, para os esclarecimentos que se fizerem necessários, através do Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC), disponível no endereço eletrônico <https://servicos.decea.mil.br/sac?a=cindacta3>, selecionando no campo CATEGORIA, a opção SUBDIVISÃO DE AERÓDROMOS.

[18]. Desta feita, considerando que cabe e compete ao Município de Fortaleza analisar os parâmetros urbanísticos, e que com relação a estes parâmetros, o impedimento vislumbrado foi aquele relacionado à segurança aeroportuária, não nos revela razoável a manutenção da limitação de construção de 86 unidades residenciais, quando o órgão competente (Ministério da Defesa) manifestou-se de forma favorável, não apontando riscos no projeto apresentado, que prevê a construção de 356 unidades.

[19]. Mas para que possa ser excepcionada a regra que estabelece as 86 unidades, para além da manifestação acerca da existência de risco e segurança aérea, imprescindível que o Projeto Especial seja apreciado pela CPPD, e por ela aprovado, segundo sua análise técnica.

[20]. Salieta-se que a presente consulta de adequabilidade é decorrente da Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP-PE). Segundo a LPUOS, são considerados Projetos Especiais **os empreendimentos públicos ou privados que, por sua natureza ou porte, demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município**, como é o caso dos autos, possuindo um rito próprio, posto que independentemente do indeferimento ou não pela SEUMA, serão submetidos à avaliação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD:

Art. 170. São considerados Projetos Especiais (PE), para os efeitos desta Lei, os empreendimentos, públicos ou privados, que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município.

§ 1º São considerados também como Projetos Especiais (PE) os Polos Geradores de Viagens (PGV).

§ 2º As atividades enquadradas como Projetos Especiais (PE) e como Polos Geradores de Viagens (PGV) são as indicadas no Anexo 5.

Art. 171. Poderão também ser enquadrados como Projetos Especiais (PE):

I - os equipamentos de impacto previstos no art. 197 da Lei Complementar nº 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR), que são empreendimentos, públicos ou privados, que representem uma sobrecarga na capacidade da infraestrutura urbana ou, ainda, que provoquem danos ao meio ambiente natural ou construído.

II - os projetos de parcelamento do solo de que trata o art. 14, §3º, desta Lei.

(...)

Art. 174. Todo e qualquer Projeto Especial deverá ser previamente submetido à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), para Análise de Orientação Prévia (AOP).

(...)

Art. 179. Quando da análise dos Projetos Especiais (PE) que demandem estudos específicos, ou que não se encontrem regulamentados na presente Lei, o parecer elaborado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) será submetido à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Art. 180. Os pronunciamentos da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), nas Análises de Orientação Prévia (AOP), deverão orientar-se no sentido de promover a adequação dos Projetos Especiais (PE) às conveniências do desenvolvimento urbanístico da cidade, a preservação, a proteção e a conservação do meio ambiente, da segurança e do bem estar da população, respeitadas as disposições da legislação pertinente.

Art. 181. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), na análise do Projeto Especial (PE), apreciará a alteração dos parâmetros urbanos de ocupação, das condicionantes para o parcelamento do solo e da adequação das atividades definidos nesta Lei, considerando as seguintes circunstâncias:

I - estar o imóvel localizado em corredores de tráfego, onde fique demonstrada a interferência com o fluxo determinante da função da via;

II - estar o imóvel localizado em Zonas onde a atividade possa descaracterizá-las ou trazer danos ao meio ambiente;

III - estar o imóvel localizado nas proximidades de cruzamentos de importância viária, ou em pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas existentes ou previstas para o local;

IV - quando do acréscimo em edificações existentes, cujas atividades possam vir comprometer a ocupação circunvizinha ou ocasionar um fluxo de veículos incompatível com a capacidade viária da Zona onde a edificação esteja inserida;

V - estar o imóvel localizado nas áreas de influência de monumentos, edificações, sítios ou parques tombados pelo patrimônio federal, estadual ou municipal.

§ 1º Nas situações listadas no caput deste artigo, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) poderá indeferir a solicitação.

§ 2º A manifestação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), seja pela alteração referida no caput, seja no caso de indeferimento da solicitação, será submetida à avaliação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

(...)

Art. 190. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) definirá o ônus do empreendedor como contrapartida das medidas mitigadoras ou compensatórias referentes aos impactos ocasionados pela implantação do empreendimento.

§ 1º Os valores das contrapartidas referentes à implantação de medidas mitigadoras e compensatórias serão depositados em conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), para a utilização exclusiva prevista nos estudos realizados.

§ 2º As obras realizadas como medidas mitigadoras e compensatórias serão incorporadas ao patrimônio público. § 3º O limite financeiro da contrapartida deve ser proporcional ao impacto e à incomodidade gerados pelo empreendimento.

Art. 192. Durante os processos de análise, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) poderá convocar o projetista ou responsável para esclarecimentos sobre o projeto, bem como para fornecimento de informações complementares.

[21]. No caso, embora a LPUOS traga a previsão de que outros empreendimentos também possam ser enquadrados como projeto especial, este dos autos (construção de conjunto habitacional) se enquadra expressamente na disposição do § 2º do art. 170, uma vez que atividade residencial está prevista no Anexo 5, tabela 5.1, da LPUOS:

**Procuradoria
Geral**

**ANEXO 5
CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO**

GRUPO	TABELA	SUBGRUPO
RESIDENCIAL	5.1	R RESIDENCIAL
	5.2	CV COMÉRCIO VAREJISTA
COMÉRCIAL	5.3	CA COMÉRCIO ATACADISTA E DEPÓSITOS
	5.4	INF INFLAMÁVEIS
	5.5	CSM COMÉRCIO E SERVIÇOS MÚLTIPLOS
	5.6	H HOSPEDAGEM
SERVIÇOS	5.7	PS PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
	5.8	SAL SERVIÇOS DE ALIMENTAÇÃO E LAZER
	5.9	SP SERVIÇOS PESSOAIS
	5.10	SOE SERVIÇOS DE OFICINA E ESPECIAIS
	5.11	SE SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO
	5.12	SS SERVIÇOS DE SAÚDE
	5.13	SUP SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA
	5.14	SB SERVIÇOS BANCÁRIOS E AFINS
		5.15
INDUSTRIAL	5.16	II INDÚSTRIAS INCOMODAS AO MEIO URBANO
	5.17	IN INDÚSTRIAS INCOMODAS OU PERIGOSAS AO MEIO URBANO
	5.18	EAG EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADE ADMINISTRATIVA GOVERNAMENTAL
INSTITUCIONAL	5.19	EDS EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADES DE DEFESA E SEGURANÇA
	5.20	ECL EQUIPAMENTOS PARA CULTURA E LAZER
	5.21	EAR EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADE RELIGIOSA
	5.22	EAI EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADES INSALUBRES
	5.23	EVP EQUIPAMENTOS PARA VENDA DE ARTIGOS DIVERSIFICADOS EM CARÁTER PERMANENTE
	5.24	EAT EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADES DE TRANSPORTES
		5.25
URBICO-AGRÁRIO	5.26	AGR AGROPECUÁRIA
	5.27	EV EXTRAÇÃO DE VEGETAIS
	5.28	PA PESCA E AQUICULTURA

**ANEXO 5 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO GRUPO: RESIDENCIAL
TABELA 5.1 SUBGRUPO - RESIDENCIAL - R**

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE R	PORTE (obs. 1)	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS
00.00.01	Residência unifamiliar (Casa)	1	01	1 vaga / unidade
00.00.02	Residência unifamiliar (Casa Popular)	1	01	opcional
00.00.03	Residência com unidade geminada (Casa Projeto com no máximo 2 (duas) unidades residenciais em um único lote)	1 (obs. 2)	Até 2	1 vaga / unidade
00.00.04	Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos)	2	>01	1 vaga / unidade
00.00.05	Conjunto habitacional (Grupo de casas, conjunto residencial, casas em série, condomínio horizontal)	3	Até 300	1 vaga / unidade
		4PE-EIV	> 300	1 vaga / unidade
00.00.06	Conjunto habitacional (Grupo de prédios de apartamentos)	5	Até 300	1 vaga / unidade
		6PE-EIV	> 300	1 vaga / unidade
00.00.07	Conjunto habitacional de interesse social (Grupo de casas)	7	Até 300	1 vaga / 3 unidades
00.00.08	Conjunto habitacional de interesse social (reassentamento popular)	7	Até 300	opcional
		8PE	> 300	opcional
00.00.09	Conjunto habitacional de interesse social (Grupo de prédios de apartamentos)	9	Até 300	1 vaga / unidade
00.00.10	Residência Multifamiliar (Unidades Compactas)	10PE	> 300	1 vaga / unidade
		2 (obs. 3)	>02	1 vaga / 6 unidades

LEGENDA			
A.T.	Área do Terreno	A.C.G.	Área de Construção Computável
PE	Projeto Especial	PE	Projeto Especial
A.U.	Área Útil exclusiva e área destinada a estacionamento	PDV	Polo Gerador de Viagens
EIV	Estado de Inspeção de Vizinhança	EIV	Estado de Inspeção de Vizinhança

OBSERVAÇÕES	
1	O porte refere-se ao número de unidades residenciais.
2	Projetos constituídos de residências com unidade geminada, em um único lote, serão analisados como residências unifamiliares classe R1; em lotes ou maiores, serão analisados como residências multifamiliares e enquadrados em um dos códigos 00.00.03, 00.00.04 ou 00.00.07 de acordo com as especificidades do projeto.
3	Projetos de Residências Multifamiliares - Unidades Compactas com até dois (02) pavimentos obedecendo os requisitos e normas de Residência Unifamiliar conforme disposto Anexo 8 - Tabela 8.1 - Subgrupo Residencial

[22]. Portanto, como Projeto Especial, cabe a CPPD decidir sobre a flexibilização ou não da limitação do parâmetro urbanístico, podendo a SEUMA, em sendo o caso, definir o ônus do empreendedor como contrapartida das medidas mitigadoras ou compensatórias referentes aos impactos ocasionados pela implantação do empreendimento, nos termos do art. 190 da LPUOS.

[23]. Por fim, acerca do precedente trazido ao contexto pela interessada, pela descrição do trecho do citado parecer, não se mostra pertinente, posto não se tratar do parâmetro altura, mas sim ocupação do solo.

[24]. Por estas razões, discordo do Parecer nº 01/2024 – PROURMA/PGM e do despacho da Procuradora Chefe da PROURMA, não os aprovando, e oriento que cabe à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, enquanto Projeto Especial-PE, avaliar e flexibilizar, ou não, a limitação das unidades a serem construídas na Área Especial Aeroportuária 3, considerando que acerca da segurança aérea o órgão competente (Comando Aéreo do Ministério da Defesa) deliberou favoravelmente à implantação do residencial objeto dos autos.

À SEUMA para conhecimento e providências.

Fortaleza, 19 de fevereiro de 2024.

FERNANDO ANTÔNIO COSTA DE OLIVEIRA
Procurador Geral do Município
OAB-CE 7.012