

# 181ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)



**FORTALEZA**  
PREFEITURA  
URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Pautas



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

**01**

Aprovação da Ata da 180ª Reunião Ordinária da CPPD

**02**

Processo Nº S2024082918 – SEUMA – Viva Saúde LTDA  
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

**03**

Processo Nº S2025102943 – SEUMA – BS Steel Empreendimento Imobiliário LTDA  
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

**04**

Processo Nº S2025095314 – SEUMA – Spe Pier Beira Mar S.A  
Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial

**05**

Processo Nº S2025095774 – SEUMA – Spe Pier Beira Mar S.A  
Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# **01** **Aprovação**

Aprovação da Ata da 180ª Reunião Ordinária da CPPD

# **02** **Processo nº S2024082918 – SEUMA**

Requerente: Viva Saúde LTDA

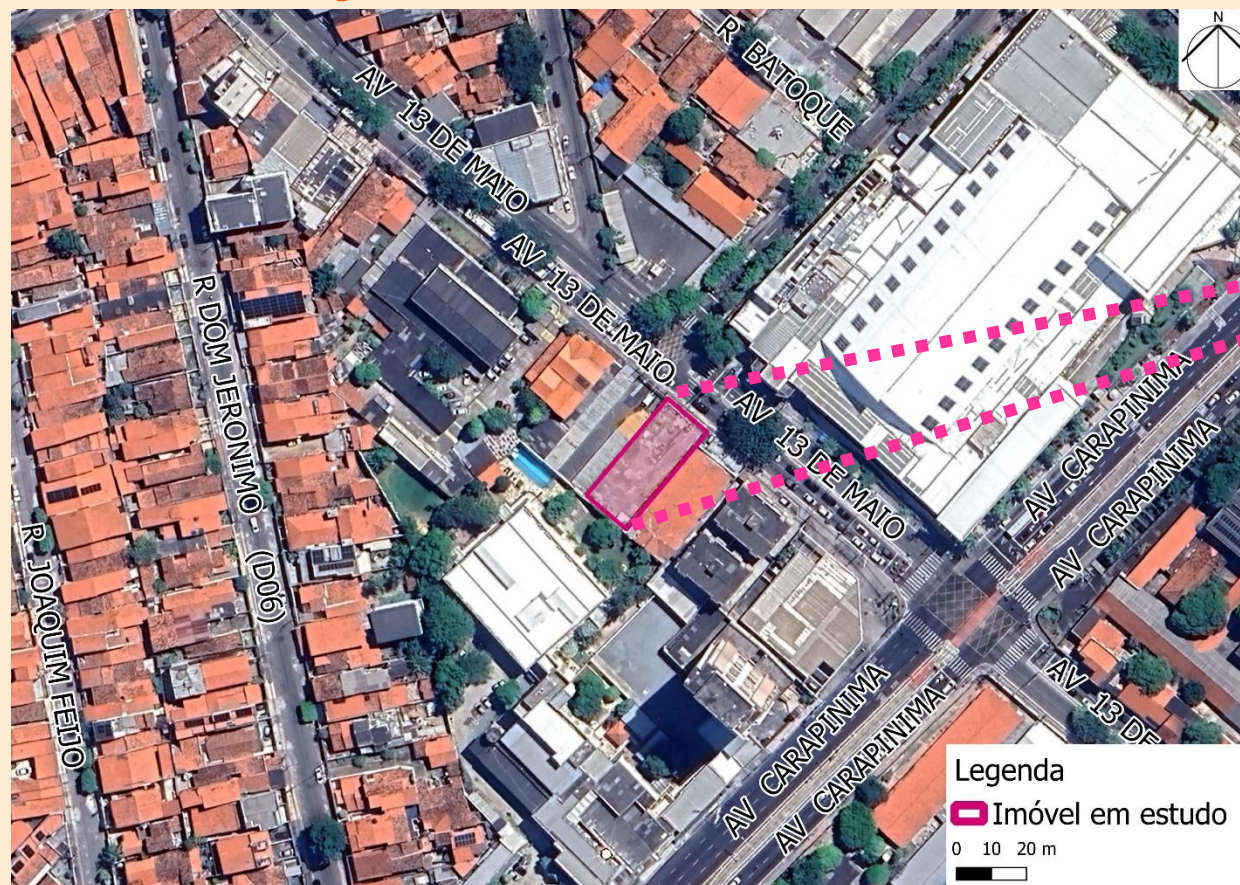
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Avenida Treze de Maio, nº 2861, bairro Benfica



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Análise da legislação

**PDPFOR**

Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009

**LPUOS**

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017

**OOAU**

Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022

**ATIVIDADE**

Grupo: Comercial e Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos (CSM) – Atividade: Centro Empresarial e de Serviços (prédio de salas) – Código: 70.40.83 e Classe: 2

**ZONA**

Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1)

**ÁREAS**

Área total do terreno: 540,00m<sup>2</sup> e área construída computável: 1.329,15m<sup>2</sup>



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Análise das vagas

Como o projeto não oferece a quantidade mínima de vagas, que é 53, o processo de OOAU foi enviado à Procuradoria Geral do Município de Fortaleza (PGM), na qual se manifestou pela necessidade de apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) com aprovação pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC), tendo em vista se tratar de serviço voltado à clínica popular e a sua implantação está próxima a área de influência de corredores de transportes coletivos.

Após a aprovação do RIST pela AMC, a PGM se manifestou, transcreve-se:

**(...) pela viabilidade jurídica da flexibilização do número de vagas de estacionamento para 11 (onze) unidades, conforme validado pelo RIST aprovado pela AMC, desde que: a) a decisão observe a interpretação sistemática e teleológica das Leis Complementares nº 236/2017 e nº 333/2022, privilegiando o incentivo ao DOTS; b) o RIST aprovado seja reconhecido como fundamento técnico vinculante da decisão administrativa; e c) a aprovação final da OOAU e o Alvará de Construção mantenham as condicionantes mitigadoras previstas no referido relatório.**



## Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZOP1	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	2,46	Adequado
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,42%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	35,32%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	63,61%	3,61% que ultrapassa da TO do subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	41,80m	Adequado
Fração do Lote		Não se aplica	14	Adequado
Nº Vagas		1 un. por 25m <sup>2</sup> ACC	11	RIST - Objeto de análise pela PGM *

\* 11 vagas de veículos, das quais 01 é destinada à PCD e 01 para idoso. O RIST aprovado pela AMC por meio do processo nº P344450/2025, se encontra em análise pela PGM, por meio do processo nº P211247/2025.



## Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo	Frente (Leste)	10,00   12,00m	10,06m	Área necessária de terreno virtual para esses recuos do solo é 422,30m²
	Lateral (Norte)	5,00   7,00m	3,00m	
	Lateral (Sul)	5,00   7,00m	3,00m	
	Fundos (Oeste)	5,00   7,00m	3,00m	
Recuos do Subsolo	Frente (Leste)	5,00m	8,15m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Oeste)	0,00m	3,00m	Adequado

**VALOR DA 00AU R\$ 65.230,10**



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Deliberação da CPPD

Processo Nº S2024082918 – SEUMA

Viva Saúde LTDA

3,61%

Taxa Ocupação  
do Subsolo

422,30m<sup>2</sup>

Recuos  
do solo

# **03** **Processo nº S2025102943 – SEUMA**

Requerente: BS Steel Empreendimento Imobiliário LTDA

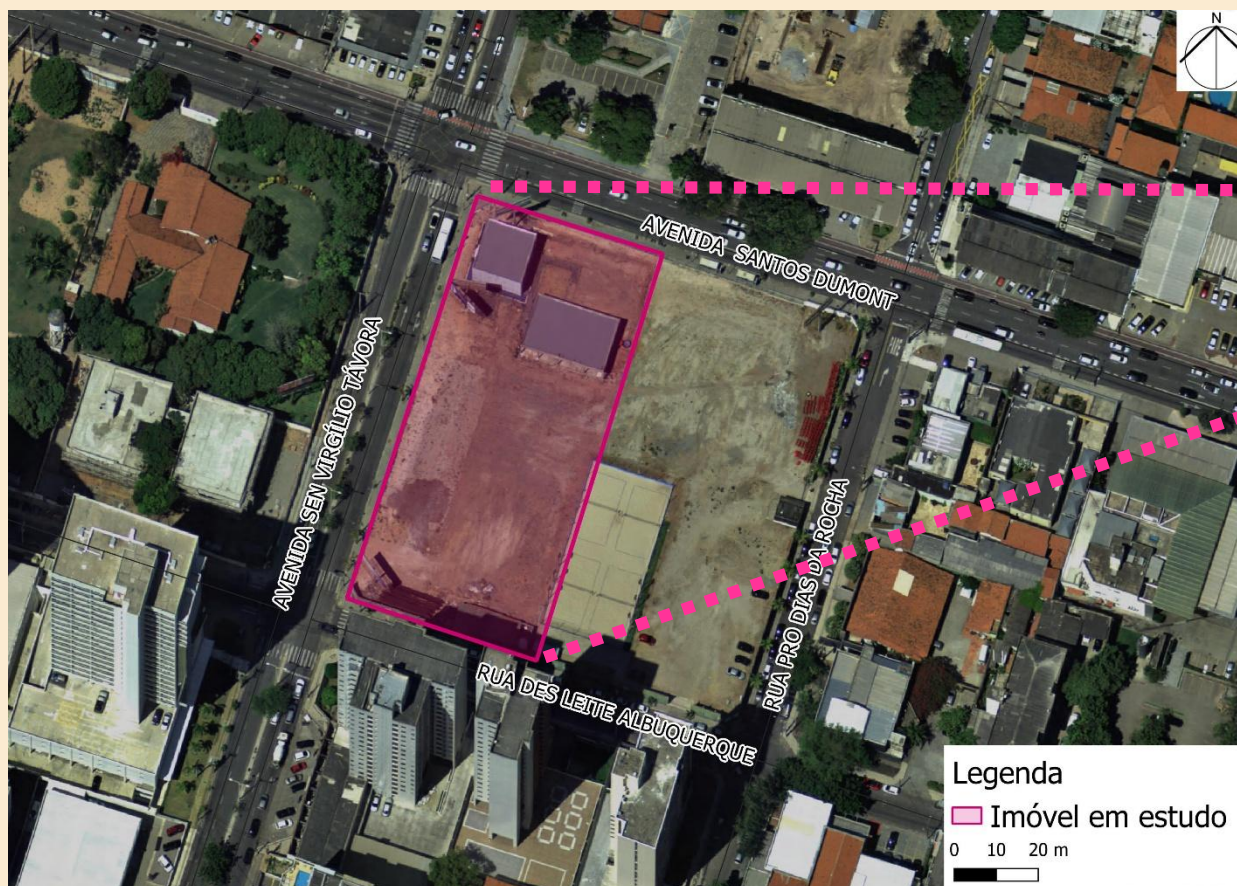
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Avenida Santos Dumont, nº 3500, bairro Aldeota



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Análise da legislação

**PDPFOR**

Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009

**LPUOS**

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017

**OOAU**

Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022

**ATIVIDADE**

Centro Empresarial, Comercial e de Serviços (prédio de salas e lojas), código 70.40.82, classe PGV3-EIV, pertencente ao grupo Comercial e ao subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM)

**ZONAS**

Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e em sobreposição à Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota

**ÁREAS**

Área total do terreno: 4.821,85m<sup>2</sup> e área construída computável: 20.111,53m<sup>2</sup>



## Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,17	1,67, sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela OODC, e 0,17 acima do IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,27%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	44,11%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	74,11%	14,11% acima da TO do subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	115,27m	20,27m acima da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	378 *	Adequada
Nº Vagas		RIST	667 **	Adequada

\* 378 unidades, das quais 24 são lojas, 348 são salas e 06 unidades de estacionamento.

\*\* 667 vagas de veículos, das quais 14 são destinadas às PCD e 34 para idosos.



## Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo – Mall 01   Mall 02   Mall 03   Torre	Frente (Oeste)	10,00m   14,01m	1,50%   37,03%   1,48%   16,54%	Área necessária de terreno virtual para esses recuos do solo é 2.679,25m²
	Frente (Norte)	10,00m   14,01m	11,81m   17,85%   11,81m   31,08%	
	Frente (Sul)	10,00m   14,01m	19,69%   24,66%   13,84%   51,91m	
	Lateral (Leste)	10,00m   14,01m	15,55%   46,93%   17,51%   14,02%	
Recuos do Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	4,12m	Área total necessária de terreno virtual é 44,68m²
	Frente (Norte)	5,00m	8,12m	Adequada
	Frente (Sul)	5,00m	6,47m	Adequada
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequada

**VALOR DA 00AU R\$ 16.642.819,43**



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Deliberação da CPPD

Processo Nº S2025102943 – SEUMA

BS Steel Empreendimento Imobiliário LTDA

1,67 Índice de  
aproveitamento

20,27m Altura  
da edificação

14,11% Taxa  
de ocupação  
do subsolo

2.679,25m<sup>2</sup>  
Recuos do solo

44,68m<sup>2</sup> Recuos  
do subsolo

# **O4** **Processo nº S2025095314 – SEUMA**

Requerente: Spe Pier Beira Mar S.A

Assunto: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Caracterização do Projeto

- >> **LOCALIZAÇÃO:** Av. Rui Barbosa, s/n, bairro Meireles;
- >> **ZONEAMENTO:** Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2) e Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO);
- >> **EMPREENDIMENTO:** Píer Beira Mar – Píer Ideal (Espigão Rui Barbosa)
- >> **ATIVIDADE:** Parque Metropolitano, de Vizinhança ou de Bairro – Projeto Especial





**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Desenvolvimento  
Econômico**

**CONTRATO Nº 043/2023 – SDE  
PROCESSO Nº P047555/2023**

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – SDE, COM INTERVENIÊNCIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DA INFRAESTRUTURA – SEINF, DA AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA DO MAR DE FORTALEZA – ADEMFOR, AGÊNCIA DE REGULAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DE SANEAMENTO AMBIENTAL DE FORTALEZA – ACFOR, E A SPE PIER BEIRA MAR LTDA, PARA A CONCESSÃO DE USO DESTINADA À INSTALAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE ENTRETENIMENTO DOS ESPIGÕES DA AVENIDA RUI BARBOSA E DA AVENIDA DESEMBARGADOR MOREIRA – MEIRELES, NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA, BEM COMO A EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADES INERENTES, ACESSÓRIAS OU COMPLEMENTARES.

O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – SDE, com sede na Rua Tibúrcio Cavalcante, nº 1233, Aldeota, Fortaleza/CE, CEP 60.125-045, inscrita no CNPJ sob o nº 03.322.598/0001-23, neste ato representada por seu Secretário Executivo, Sr. **ERICK BENEVIDES DE VASCONCELOS**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 94009013626 SSP/CE, e do CPF nº 391.514.683-87, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominada **PODER CONCEDENTE**; a SECRETARIA MUNICIPAL DA INFRAESTRUTURA – SEINF, com sede na Avenida Deputado Paulino Rocha, 1343-B, Cajazeiras, Fortaleza/CE, CEP 60.864-310, inscrita no CNPJ sob o nº 04.889.850/0001-43, neste ato representada por seu Secretário, Sr. **SAMUEL ANTÔNIO SILVA DIAS**, inscrito no CPF nº 070.353.197-27, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominada **INTERVENIENTE**; a AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA DO MAR DE FORTALEZA – ADEMFOR, com sede na Rua Pereira Filgueiras, 16 – Centro, Fortaleza/CE, CEP: 60160-150, inscrita no CNPJ sob o nº 51.771.057/0001-25, neste ato representada por seu Superintendente, Sr. **HOMERO CALS SILVA**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 94002203373/SSP/CE, inscrito no CPF nº 621.562.503-59, residente e

1



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

**URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE**

## Concessão de Uso

Contrato nº 043/2023 – SDE

Processo Licitatório nº P047555/2023

>> Concessão de Uso entre a SPE Píer Beira Mar S.A. e a Prefeitura Municipal de Fortaleza, representada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (SDE), Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), Agência de Desenvolvimento da Economia do Mar de Fortaleza (ADEMFOR) e Agência de Regulação, Fiscalização e Controle dos Serviços Públicos de Saneamento Ambiental de Fortaleza (ACFOR), através do Contrato nº 043/2023 – SDE, oriundo do Chamamento Público nº 005/2019 – DOM nº 16.583/2019.

**LICENÇA PRÉVIA**

Nº do documento LP_PD0013/2024	Processo Digital SEUMA S2023065262	Data da emissão 01/02/2024	Data da validade 01/02/2029
Dados do proprietário do empreendimento			
Concedido a SPE PIER BEIRA MAR S.A		CNPJ 51.376.558/0001-07	
Endereço AVENIDA SANTOS DUMONT, Nº 6740, SALA 1013 TORRE BUSINESS - BAIRRO COCÓ, FORTALEZA/CE - CEP 60.192-022			
Dados do empreendimento			
Endereço de intervenção (em logradouro) AVENIDA RUI BARBOSA (ESPIGAO RUI BARBOSA), S/N - BAIRRO MEIRELES, FORTALEZA/CE			
Área Total do Terreno (m²) 3.876,00	Área Construída Total (m²) 1.910,31	Nº de subsolo 0	
Atividade PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO DO ESPIGAO RUI BARBOSA (AV. RUI BARBOSA)			
Dados do(s) responsável(eis) técnico(s)			
Tipo Projeto Arquitetônico	Profissional Francisco Nasser Higa	Documento (Registro) A1136-3 CAU/CE	
Observações			
Observações Gerais			
01. As informações ambientais e urbanísticas foram emitidas com base nas informações prestadas pelo o requerente, podendo ser cancelada caso haja omissão ou falsa descrição de informações, ocasionando a perda da validade deste documento;			
02. Nº Parecer: 0133/2024 – SEUMA.			
Documentos vinculados:			
1- Planta de situação do Projeto.			
2- Memorial Descritivo;			
3- Despacho CESAN/CPA;			
4- Despacho CEDAM/CPA;			
5- Ofício Nº 2390/2023 - SPU: P392215/2023 - COU/SEUMA;			
6- Relatório Técnico de Avaliação Prefeitura Municipal de Fortaleza – PMF (Processo Administrativo P392215/2023, P392176/2023);			
7- Ofício Nº 1958/2023/GAB/SDE (Ref. Contrato Nº43/2023/SDE – Consórcio Pier Beira Mar – Concessão De Uso Espigões.)			
8- Contrato Município de Fortaleza e a SPE PIER Beira MAR LTDA Nº 043/2023 – SDE (Processo Nº P047555/2023).			
CONDICIONANTES:			
ESTA LICENÇA NÃO AUTORIZA O INÍCIO DAS OBRAS FÍSICAS			
1. Dentro do prazo de validade da Licença Prévia, requerer a Licença de Instalação (LI), contendo, além daqueles requeridos na Lista de Documentação fornecida pela SEUMA, os seguintes documentos:			
1.1. Estudo de Viabilidade Ambiental, de acordo com Termo de Referência específico (Doc nº 0000426416);			
1.2. Anuência para o projeto junto a Superintendência do Patrimônio da União o (SPU/CE);			
1.3. Anuência da entidade representante da Gestão da Orla, coordenada pelo secretário (a) titular da Secretaria Municipal da Gestão Regional (SEGER);			
1.4. Declaração de Viabilidade Técnica de Esgoto e Água emitida pela Concessionária;			
1.5. Teste de sondagem com indicação do nível do lençol freático, acompanhado da ART;			
1.6. Termo de Aproveitamento Plano de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil – PGRCC cadastrado na SEUMA.			
2. Cumprir rigorosamente os projetos, planos aprovados e estudos, submetendo à análise da SEUMA qualquer alteração que por ventura se faça necessária no projeto;			
3. Adotar medidas preventivas no sentido de evitar qualquer tipo de poluição ou degradação ao meio ambiente bem como, os procedimentos contidos na Lei Complementar nº 208/2015 e as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 235/2017, de acordo com planos e projetos aprovados;			

## Análises Anteriores

### >> Licença Prévia (LP):

Processo nº S2023065262 – SEUMA

Licença Prévia nº LP\_PD0013/2024

### >> Licença de Instalação (LI):

Processo nº S2023065262 – SEUMA

Licença de Instalação nº LI\_PD062/2024



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Adequabilidade à ZPA 2

## Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia)

Embora a ZPA restrinja parcelamentos e edificações (Art. 103 da LPUOS), **a legislação permite exceções para usos e atividades**, conforme o Art. 106 da LPUOS. A SPE Píer Beira Mar S.A., **enquadra-se nesses critérios**, a partir do inciso IX do Art. 106. A SEUMA, por meio da CPA/CEDAM, **manifestou-se favoravelmente à proposta**, considerando sua conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente, **condicionada à apresentação de Autorização Prévia da Secretaria do Patrimônio da União – SPU.**



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS  
Secretaria do Patrimônio da União  
Superintendência do Patrimônio da União no Ceará  
Coordenação  
Serviço de Destinação Patrimonial

PORTARIA SPU-CE/MGI Nº 4118, DE 12 DE JUNHO DE 2024

O SUPERINTENDENTE DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DO CEARÁ, da SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, do MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso da competência que lhe foi subdelegada pelo art. 5º, inciso XI da Portaria SPU/ME nº 8.678, de 30 de setembro de 2022, e tendo em vista o disposto no § 1º, do art. 6º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, com a redação que lhe foi conferida pelo art. 2º da Lei nº 13.139, de 26 de junho de 2015, no art. 14 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, bem como os elementos que integram o Processo nº 19739.009597/2024-37, **RESOLVE:**

Art. 1º Autorizar a SPE PÍER BEIRA MAR LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 51.376.558/0001-07, concessionária contratada pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, nos termos da Lei nº 10963, de 29 de novembro de 2019 (SEI 40244479), e do CONTRATO Nº 043/2023 – SDE (SEI 40244481), responsável pela instalação, gestão, operação, manutenção e conservação de empreendimentos de entretenimento dos espigões da avenida Rui Barbosa e da avenida Desembargador Moreira – Meireles, no município de Fortaleza, a executar as obras no espigão da Rui Barbosa e espigão da Desembargador Moreira, com vistas a implementação de empreendimentos para entretenimento nos referidos espigões.

§ 1º A área objeto da intervenção está inserida no Termo de Adesão à Gestão de Praias, firmado entre esta Secretaria do Patrimônio da União no Estado do Ceará e o Município de Fortaleza, cujo extrato de ratificação, que marca o início da sua vigência, foi publicado no Diário Oficial da União em 04 de janeiro de 2018, no âmbito do processo administrativo nº 04988.001561/2017-77.

§ 2º A poligonal de intervenção referente ao **Espigão da Av. Beira Mar próximo a Av. Rui Barbosa - Fortaleza/CE**, com Área: 3.310,67m², assim se descreve e caracteriza: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice Pp0, de coordenadas N 9588530.1550 m e E 554995.7796 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 21°14'18.49" e 18,30m; até o vértice Pp1, de coordenadas N 9588547.2100 m e E 555002.4080 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 42°08'4.67" e 5,90m; até o vértice Pp2, de coordenadas N 9588551.5837 m e E 555006.3648 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 21°14'18.49" e 182,73m; até o vértice Pp3, de coordenadas N 9588721.9021 m e E 555072.5585 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 111°14'18.49" e 1,62m; até o vértice Pp4, de coordenadas N 9588721.3166 m e E 555074.0651 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 21°14'18.49" e 21,19m; até o vértice Pp5, de coordenadas N 9588741.0637 m e E 555081.7397 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 291°14'18.49" e 14,66m; até o vértice Pp6, de coordenadas N 9588746.3743 m e E 555068.0754 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 201°14'18.49" e 21,19m; até o vértice Pp7, de coordenadas N 9588726.6272 m e E 555060.4008 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 111°14'18.49" e 1,90m; até o vértice Pp8, de coordenadas N 9588725.9387 m e E 555062.1724 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 201°14'18.49" e 119,29m;



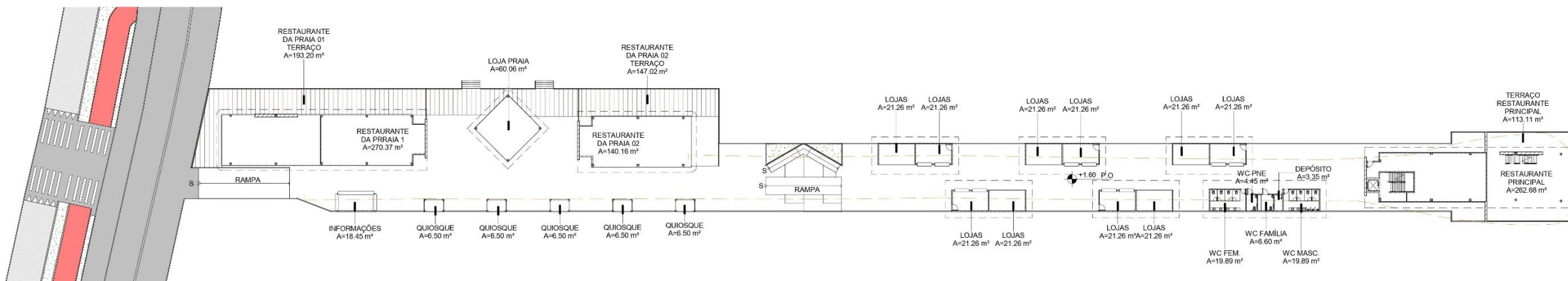
**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Autorização Prévia da SPU

Portaria SPU-CE/MGI nº 4.118  
12 de junho de 2024

>> Concede autorização à SPE Píer Beira Mar S.A. para execução das obras no espigão da Rui Barbosa e espigão da Desembargador Moreira, com vistas a implementação de empreendimentos para entretenimento nos referidos espigões.





# Atividade Proposta

Conforme a LPUOS (LC nº 236/2017) atividade proposta enquadra-se como **Parque metropolitano, de vizinhança ou de bairro, código 92.53.31**, do Grupo Institucional e Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer – ECL, classificada como Projeto Especial – Classe 3PE (Anexo 5, Tabela 5.20).

ANEXO 5				
TABELA 5.20 – Grupo: Institucional   Subgrupo: Equipamentos para Cultura e Lazer – ECL				
Código	Atividade	Classe SE	Porte	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
92.53.31	Parque metropolitano, de vizinhança ou de bairro	3PE	Qualquer	Será objeto de estudo.



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Da Definição de Parâmetros Urbanos

## Dos Parâmetros de Ocupação Conforme Projeto Arquitetônico

A SEUMA, na análise do Projeto Especial (PE) **que demande estudos específicos ou não regulamentados na LPUOS**, deverá submeter o parecer elaborado à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

Art. 179 da LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017)

Considerando o caráter da concessão de uso firmado entre a Prefeitura Municipal de Fortaleza e a SPE Píer Beira Mar S.A., o procedimento de implantação em infraestrutura urbana existente (espigão), bem como sua localização em ZPA 2 e ZEPO, **apresenta-se a solicitação de definição dos parâmetros urbanos de ocupação referentes ao Píer Beira Mar – Píer Ideal**, conforme demonstrado a seguir, em consonância aos parâmetros apresentados em projeto, **entendimento a ser deliberado por esta CPPD.**



PARÂMETROS URBANÍSTICOS (Conforme LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017)			
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO			
PARÂMETROS		ZONA ZPA 2	PROJETO PÍER BEIRA MAR – PÍER IDEAL
Taxa de Permeabilidade		100%	Não se aplica
Taxa de Ocupação do Solo		0%	38,80%
Taxa de Ocupação do Subsolo		0%	Não se aplica
Índice de Aproveitamento		0%	0,26 (ABL x 65% / Área do Terreno Utilizado)
Altura Máxima da Edificação		0,00 m	13,83 m
Nº Mínimo de Vagas		Objeto de Estudo	Não se aplica
QUANTO AOS RECUOS MÍNIMOS			
De acordo com o Anexo 8, Tabela 8.20	Frente	Objeto de Estudo	Não se aplica
	Laterais	Objeto de Estudo	Não se aplica
	Fundo	Objeto de Estudo	Não se aplica



# Definição dos Parâmetros Urbanos

## Número Mínimo de Vagas

Conforme o Anexo 5, Tabela 5.20 da LPUOS (LC nº 236/2017), a atividade de Educação Superior (Graduação e Pós-graduação) é classificada como Projeto Especial, **sendo o número mínimo de vagas de estacionamento tratado como objeto de estudo.**

Considerando a localização do equipamento em análise, seu público-alvo e sua natureza concessionária, define-se, para este caso específico, **a isenção da exigência referente ao número mínimo de vagas de estacionamento, entendimento a ser deliberado por esta CPPD.**



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Deliberação da CPPD

Processo nº S2025095314 – SEUMA

SPE Píer Beira Mar S.A. (Píer Beira Mar – Píer Ideal)

Da Aprovação dos  
Parâmetros Urbanos  
de Ocupação  
Apresentados

Da Isenção das Vagas  
de Estacionamento

# **05** **Processo nº S2025095774 – SEUMA**

Requerente: Spe Pier Beira Mar S.A  
Assunto: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial

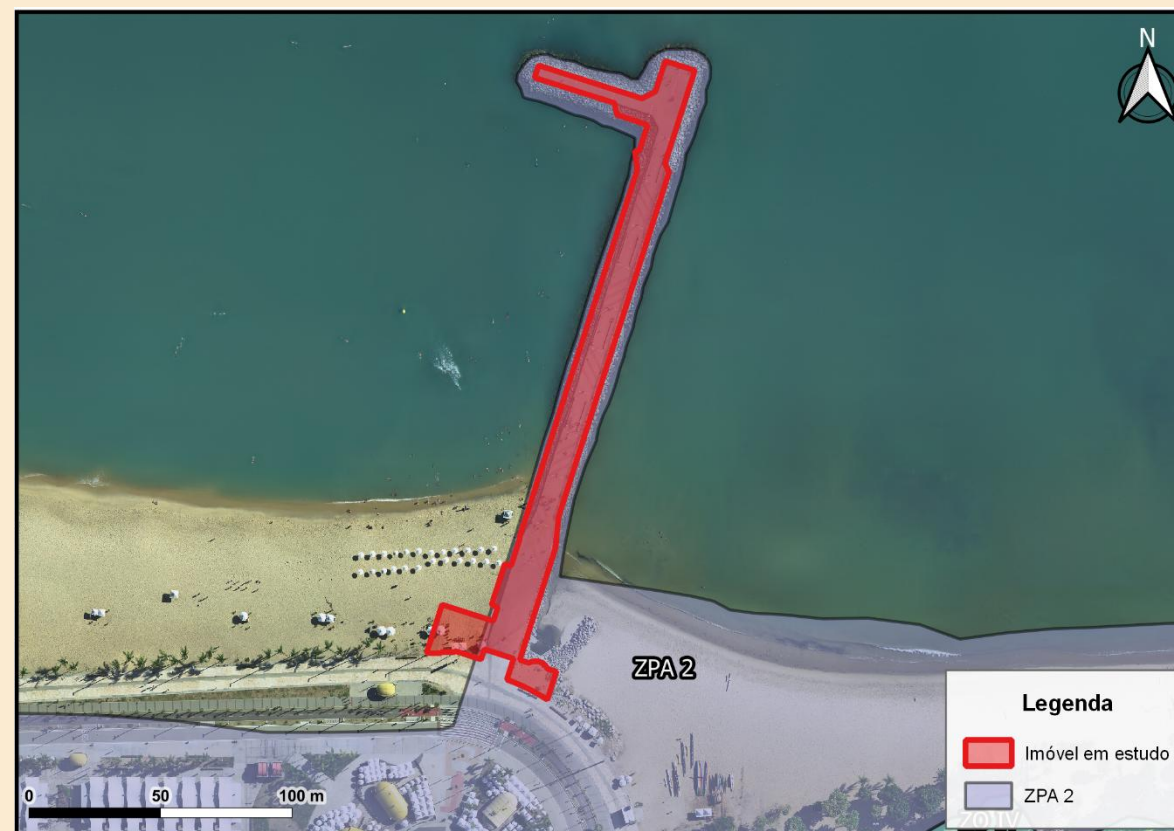


**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Caracterização do Projeto

- >> **LOCALIZAÇÃO:** Av. Desembargador Moreira, s/n, bairro Meireles;
- >> **ZONEAMENTO:** Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2) e Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO);
- >> **EMPREENDIMENTO:** Píer Beira Mar – Píer Náutico (Espigão Desembargador Moreira)
- >> **ATIVIDADE:** Parque Metropolitano, de Vizinhança ou de Bairro – Projeto Especial





**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Desenvolvimento  
Econômico**

**CONTRATO Nº 043/2023 – SDE  
PROCESSO Nº P047555/2023**

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – SDE, COM INTERVENIÊNCIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DA INFRAESTRUTURA – SEINF, DA AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA DO MAR DE FORTALEZA – ADEMFOR, AGÊNCIA DE REGULAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DE SANEAMENTO AMBIENTAL DE FORTALEZA – ACFOR, E A SPE PIER BEIRA MAR LTDA, PARA A CONCESSÃO DE USO DESTINADA À INSTALAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE ENTRETENIMENTO DOS ESPIGÕES DA AVENIDA RUI BARBOSA E DA AVENIDA DESEMBARGADOR MOREIRA – MEIRELES, NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA, BEM COMO A EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADES INERENTES, ACESSÓRIAS OU COMPLEMENTARES.

O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – SDE, com sede na Rua Tibúrcio Cavalcante, nº 1233, Aldeota, Fortaleza/CE, CEP 60.125-045, inscrita no CNPJ sob o nº 03.322.598/0001-23, neste ato representada por seu Secretário Executivo, Sr. **ERICK BENEVIDES DE VASCONCELOS**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 94009013626 SSP/CE, e do CPF nº 391.514.683-87, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominada **PODER CONCEDENTE**; a SECRETARIA MUNICIPAL DA INFRAESTRUTURA – SEINF, com sede na Avenida Deputado Paulino Rocha, 1343-B, Cajazeiras, Fortaleza/CE, CEP 60.864-310, inscrita no CNPJ sob o nº 04.889.850/0001-43, neste ato representada por seu Secretário, Sr. **SAMUEL ANTÔNIO SILVA DIAS**, inscrito no CPF nº 070.353.197-27, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominada **INTERVENIENTE**; a AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA DO MAR DE FORTALEZA – ADEMFOR, com sede na Rua Pereira Filgueiras, 16 – Centro, Fortaleza/CE, CEP: 60160-150, inscrita no CNPJ sob o nº 51.771.057/0001-25, neste ato representada por seu Superintendente, Sr. **HOMERO CALS SILVA**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 94002203373/SSP/CE, inscrito no CPF nº 621.562.503-59, residente e

1



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

**URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE**

## Concessão de Uso

Contrato nº 043/2023 – SDE

Processo Licitatório nº P047555/2023

>> Concessão de Uso entre a SPE Píer Beira Mar S.A. e a Prefeitura Municipal de Fortaleza, representada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (SDE), Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), Agência de Desenvolvimento da Economia do Mar de Fortaleza (ADEMFOR) e Agência de Regulação, Fiscalização e Controle dos Serviços Públicos de Saneamento Ambiental de Fortaleza (ACFOR), através do Contrato nº 043/2023 – SDE, oriundo do Chamamento Público nº 005/2019 – DOM nº 16.583/2019.

**LICENÇA PRÉVIA**

Nº do documento LP_PD0012/2024	Processo Digital SEUMA S2023065260	Data da emissão 01/02/2024	Data da validade 01/02/2029
Dados do proprietário do empreendimento			
Concedido a SPE PIER BEIRA MAR S.A		CNPJ 51.376.558/0001-07	
Endereço AVENIDA SANTOS DUMONT, Nº 6740, SALA 1013 TORRE BUSINESS, BAIRRO COCÓ, FORTALEZA-CE, CEP: 60.192-022			
Dados do empreendimento			
Inscrição de IPTU Logradouro público	Endereço de intervenção (Conforme IPTU indicado) AVENIDA DESEMBARGADOR MOREIRA (ESPIGAO NAUTICO), S/N, BAIRRO MEIRELES, FORTALEZA-CE.		
Área Total do Terreno (m²) 4.658,00	Área Construída Total (m²) 2.290,08	Nº de subsolo 0	
Atividade PARQUE METROPOLITANO DE VIZINHANÇA OU DE BAIRRO (REQUALIFICAÇÃO DO ESPIGAO DO NAUTICO).			
Dados do(s) responsável(eis) técnico(s)			
Tipo Projeto Arquitetônico	Profissional Francisco Nasser Higa	Documento 0000A11363 CAU/CE	
Observações			
Observações Gerais 01. As informações ambientais e urbanísticas foram emitidas com base na informações prestadas pelo o requerente, podendo ser cancelada caso haja omissão ou falsa descrição de informações, ocasionando a perda da validade deste documento; 02. Nº Parecer: 0127/2024 – SEUMA.			
Documentos vinculados: 1. Planta de situação do Projeto. 2. Memorial Descritivo; 3. Despacho CESAN/CPA; 4. Despacho CEDAM/CPA; 5. Ofício N° 2390/2023 - SPU: P392215/2023 COU-SEUMA; 6. Relatório Técnico De Avaliação Prefeitura Municipal De Fortaleza – PMF Nº 43/2023. Processo Administrativo P392215/2023, P392176/2023; 7. Despacho CECON/COL (Documento 0000412344), viabilidade urbanística; 8. Contrato Município De Fortaleza e a SPE PIER BEIRA MAR LTDA, N° 043/2023 – SDE Processo Nº P047555/2023.			
CONDICIONANTES: ESTA LICENÇA NÃO AUTORIZA O INÍCIO DAS OBRAS FÍSICAS 1. Dentro do prazo de validade da Licença Prévias requerer a Licença de Instalação (LI), contendo, além daqueles requeridos na Lista de Documentação fornecida pela SEUMA, os seguintes documentos: 1.1. Estudo de Viabilidade Ambiental, de acordo com Termo de Referência específico (Doc nº 0000426454); 1.2. Anuência para o projeto junto a Superintendência do Patrimônio da Unia o (SPU/CE); 1.3. Anuência da entidade representante da Gestão da Orla, coordenada pelo secretário (a) titular da Secretaria Municipal da Gesta o Regional (SEGER); 1.4. Declaração de Viabilidade Técnica de Esgoto e Água emitida pela Concessionária; 1.5. Teste de sondagem com a indicação do nível do lençol freático, acompanhado da ART; 1.6. Termo de Aproveitamento Plano de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil – PGRCC cadastrado na SEUMA. 2. Cumprir rigorosamente os projetos/planos aprovados e estudos, submetendo à análise da SEUMA qualquer alteração que por ventura se faça necessária no projeto; 3. Adotar medidas preventivas no sentido de evitar qualquer tipo de poluição ou degradação ao meio ambiente bem como, os procedimentos contidos na Lei complementar nº 208/2015 e as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 235/2017, de			



## Análises Anteriores

### >> Licença Prévia (LP):

Processo nº S2023065260 – SEUMA

Licença Prévia nº LP\_PD0012/2024

### >> Licença de Instalação (LI):

Processo nº S2024082857 – SEUMA

Licença de Instalação nº LI\_PD059/2024

Ressalta-se a existência de divergências entre as informações aprovadas nas licenças emitidas e aquelas apresentadas na AOP-PE em análise. Assim, **as licenças deverão ser retificadas junto a esta SEUMA após a conclusão da AOP-PE.**



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Adequabilidade à ZPA 2

## Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia)

Embora a ZPA restrinja parcelamentos e edificações (Art. 103 da LPUOS), **a legislação permite exceções para usos e atividades**, conforme o Art. 106 da LPUOS. A SPE Píer Beira Mar S.A., **enquadra-se nesses critérios**, a partir do inciso IX do Art. 106. A SEUMA, por meio da CPA/CEDAM, **manifestou-se favoravelmente à proposta**, considerando sua conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente, **condicionada à apresentação de Autorização Prévia da Secretaria do Patrimônio da União – SPU.**



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS  
Secretaria do Patrimônio da União  
Superintendência do Patrimônio da União no Ceará  
Coordenação  
Serviço de Destinação Patrimonial

PORTARIA SPU-CE/MGI Nº 4118, DE 12 DE JUNHO DE 2024

O SUPERINTENDENTE DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DO CEARÁ, da SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, do MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso da competência que lhe foi subdelegada pelo art. 5º, inciso XI da Portaria SPU/ME nº 8.678, de 30 de setembro de 2022, e tendo em vista o disposto no § 1º, do art. 6º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, com a redação que lhe foi conferida pelo art. 2º da Lei nº 13.139, de 26 de junho de 2015, no art. 14 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, bem como os elementos que integram o Processo nº 19739.009597/2024-37, **RESOLVE:**

Art. 1º Autorizar a SPE PÍER BEIRA MAR LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 51.376.558/0001-07, concessionária contratada pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, nos termos da Lei nº 10963, de 29 de novembro de 2019 (SEI 40244479), e do CONTRATO Nº 043/2023 – SDE (SEI 40244481), responsável pela instalação, gestão, operação, manutenção e conservação de empreendimentos de entretenimento dos espigões da avenida Rui Barbosa e da avenida Desembargador Moreira – Meireles, no município de Fortaleza, a executar as obras no espigão da Rui Barbosa e espigão da Desembargador Moreira, com vistas a implementação de empreendimentos para entretenimento nos referidos espigões.

§ 1º A área objeto da intervenção está inserida no Termo de Adesão à Gestão de Praias, firmado entre esta Secretaria do Patrimônio da União no Estado do Ceará e o Município de Fortaleza, cujo extrato de ratificação, que marca o início da sua vigência, foi publicado no Diário Oficial da União em 04 de janeiro de 2018, no âmbito do processo administrativo nº 04988.001561/2017-77.

§ 2º A poligonal de intervenção referente ao **Espigão da Av. Beira Mar próximo a Av. Rui Barbosa - Fortaleza/CE**, com Área: 3.310,67m², assim se descreve e caracteriza: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice Pp0, de coordenadas N 9588530.1550 m e E 554995.7796 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 21°14'18.49" e 18,30m; até o vértice Pp1, de coordenadas N 9588547.2100 m e E 555002.4080 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 42°08'4.67" e 5,90m; até o vértice Pp2, de coordenadas N 9588551.5837 m e E 555006.3648 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 21°14'18.49" e 182,73m; até o vértice Pp3, de coordenadas N 9588721.9021 m e E 555072.5585 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 111°14'18.49" e 1,62m; até o vértice Pp4, de coordenadas N 9588721.3166 m e E 555074.0651 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 21°14'18.49" e 21,19m; até o vértice Pp5, de coordenadas N 9588741.0637 m e E 555081.7397 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 291°14'18.49" e 14,66m; até o vértice Pp6, de coordenadas N 9588746.3743 m e E 555068.0754 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 201°14'18.49" e 21,19m; até o vértice Pp7, de coordenadas N 9588726.6272 m e E 555060.4008 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 111°14'18.49" e 1,90m; até o vértice Pp8, de coordenadas N 9588725.9387 m e E 555062.1724 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 201°14'18.49" e 119,29m;



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Autorização Prévia da SPU

Portaria SPU-CE/MGI nº 4.118  
12 de junho de 2024

>> Concede autorização à SPE Píer Beira Mar S.A. para execução das obras no espigão da Rui Barbosa e espigão da Desembargador Moreira, com vistas a implementação de empreendimentos para entretenimento nos referidos espigões.

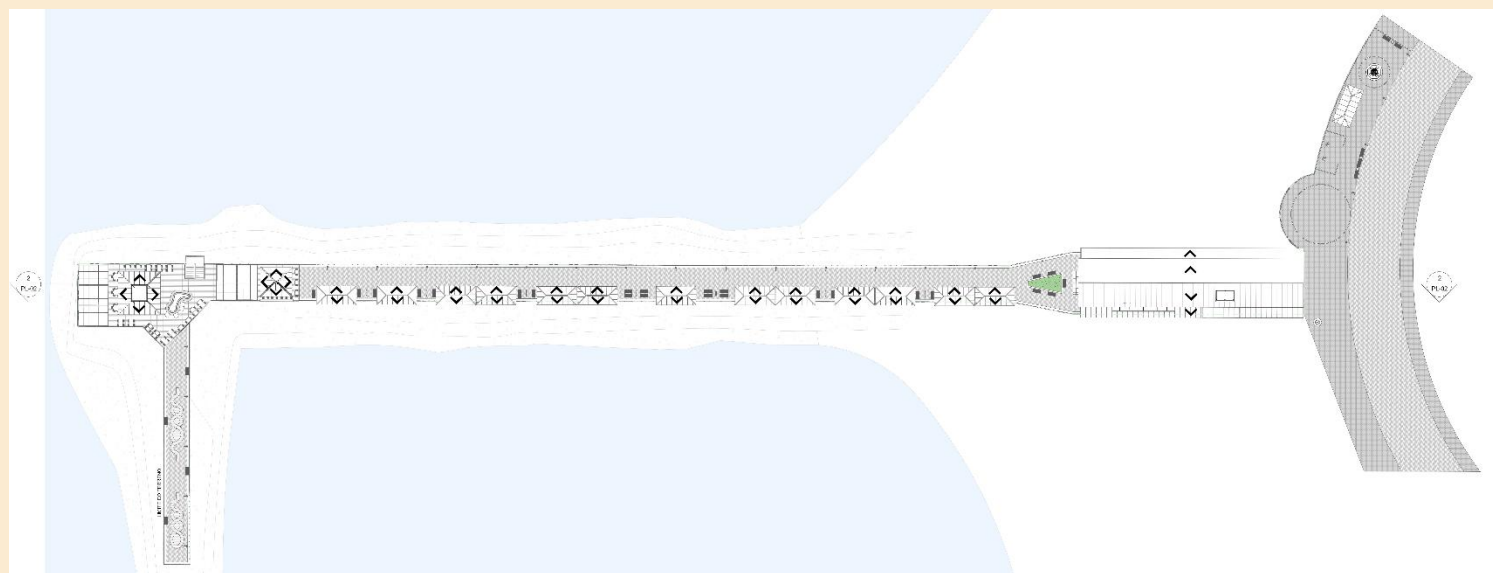


**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Projeto Proposto

O projeto prevê a adaptação da estrutura existente do **espigão da Avenida Desembargador Moreira para implantação do Píer Beira Mar – Píer Náutico**, que abrigará quiosques de alimentação e turismo, restaurantes, lojas e espaços de convivência. As **diretrizes do projeto** foram definidas pelo **Edital nº 8.915**, decorrente da Concorrência Pública nº 003/2023.





# Atividade Proposta

Conforme a LPUOS (LC nº 236/2017) atividade proposta enquadra-se como **Parque metropolitano, de vizinhança ou de bairro, código 92.53.31**, do Grupo Institucional e Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer – ECL, classificada como Projeto Especial – Classe 3PE (Anexo 5, Tabela 5.20).

ANEXO 5				
TABELA 5.20 – Grupo: Institucional   Subgrupo: Equipamentos para Cultura e Lazer – ECL				
Código	Atividade	Classe SE	Porte	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
92.53.31	Parque metropolitano, de vizinhança ou de bairro	3PE	Qualquer	Será objeto de estudo.



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Da Definição de Parâmetros Urbanos

## Dos Parâmetros de Ocupação Conforme Projeto Arquitetônico

A SEUMA, na análise do Projeto Especial (PE) **que demande estudos específicos ou não regulamentados na LPUOS**, deverá submeter o parecer elaborado à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

Art. 179 da LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017)

Considerando o caráter da concessão de uso firmado entre a Prefeitura Municipal de Fortaleza e a SPE Píer Beira Mar S.A., o procedimento de implantação em infraestrutura urbana existente (espigão), bem como sua localização em ZPA 2 e ZEPO, **apresenta-se a solicitação de definição dos parâmetros urbanos de ocupação referentes ao Píer Beira Mar – Píer Náutico**, conforme demonstrado a seguir, em consonância aos parâmetros apresentados em projeto, **entendimento a ser deliberado por esta CPPD.**



<b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS</b> (Conforme LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017)			
<b>QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO</b>			
<b>PARÂMETROS</b>		<b>ZONA ZPA 2</b>	<b>PROJETO PÍER BEIRA MAR – PÍER NÁUTICO</b>
Taxa de Permeabilidade		100%	<b>Não se aplica</b>
Taxa de Ocupação do Solo		0%	<b>35,33%</b>
Taxa de Ocupação do Subsolo		0%	<b>Não se aplica</b>
Índice de Aproveitamento		0%	<b>0,27</b> (ABL x 65% / Área do Terreno Utilizado)
Altura Máxima da Edificação		0,00 m	<b>9,64 m</b>
Nº Mínimo de Vagas		Objeto de Estudo	<b>Não se aplica</b>
<b>QUANTO AOS RECUOS MÍNIMOS</b>			
De acordo com o Anexo 8, Tabela 8.20	Frente	Objeto de Estudo	<b>Não se aplica</b>
	Laterais	Objeto de Estudo	<b>Não se aplica</b>
	Fundo	Objeto de Estudo	<b>Não se aplica</b>



# Definição dos Parâmetros Urbanos

## Número Mínimo de Vagas

Conforme o Anexo 5, Tabela 5.20 da LPUOS (LC nº 236/2017), a atividade de Educação Superior (Graduação e Pós-graduação) é classificada como Projeto Especial, **sendo o número mínimo de vagas de estacionamento tratado como objeto de estudo.**

Considerando a localização do equipamento em análise, seu público-alvo e sua natureza concessionária, define-se, para este caso específico, **a isenção da exigência referente ao número mínimo de vagas de estacionamento, entendimento a ser deliberado por esta CPPD.**



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Deliberação da CPPD

Processo nº S2025095774 – SEUMA

SPE Píer Beira Mar S.A. (Píer Beira Mar – Píer Náutico)

Da Aprovação dos  
Parâmetros Urbanos  
de Ocupação  
Apresentados

Da Isenção das Vagas  
de Estacionamento



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE