

182^a Reunião Extraordinária 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 181ª Reunião Ordinária da CPPD

02

Processo Nº S2025097573 – SEUMA – Cmt Construtora Menezes Tomaz LTDA
Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2ª Fase

03

Processo Nº S2025094396 – SEUMA – Náutico Atlético Cearense
Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial



01 Aprovação

Aprovação da Ata da 181^a Reunião Ordinária da CPPD

02 **Processo nº S2025097573 – SEUMA**

Requerente: CMT CONSTRUTORA MENEZES TOMAZ LTDA

Assunto: Análise de Orientação Prévia 2ª FASE

CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

LOCALIZAÇÃO: Rua Frederico Severo, s/n, Messejana

ZONEAMENTO: Zona de Ocupação Moderada 2

Subzona 1 (ZOM 2 SBZ 1) e Zona de Preservação

Ambiental dos Recursos Hídricos (ZPA 1)

ÁREA TOTAL: 11.207,93 m²

ÁREA TOTAL PARCELÁVEL: 9.706,60 m²

DOCUMENTO CARTORIAL: Matrícula nº 20.671 do
Cartório de Registro de Imóveis da 1^ª Zona.



Imagem 1: Imóvel em análise, 2025. Fonte: Banco de dados SEUMA.



PROCEDIMENTOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Aprovação de projeto

PROCESSO DE PARCELAMENTO SEUMA

LOTEAMENTO (QUANDO HÁ ABERTURA DE NOVAS VIAS PÚBLICAS)



AOP 1ª FASE

Município emite diretrizes para parcelamento do solo, com proposta de projeto (divisões de quadras e localização das doações das áreas públicas).

AOP 2ª FASE

Requerente propõe diretrizes para parcelamento do solo com proposta de projeto, município avalia a legalidade da proposta.



CONTEXTO LEGAL DO TERRENO - LPUOS (LC nº 236/2017)

Art. 39. O parcelamento de glebas ou terrenos com área de até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), situados em locais onde todo o arruamento implantado esteja de acordo com as diretrizes vigentes no Município, fica isento da doação dos percentuais destinados ao uso público, na forma desta Lei.

Art. 40. No caso de parcelamento de glebas ou terrenos com área de até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) situados em locais onde o sistema viário básico não esteja implantado, o Município poderá exigir a doação de área para o alargamento ou abertura de vias projetadas.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

DIRETRIZES DE PARCELAMENTO (1^a FASE)

Processo S2024088669

MODALIDADE: Loteamento Residencial

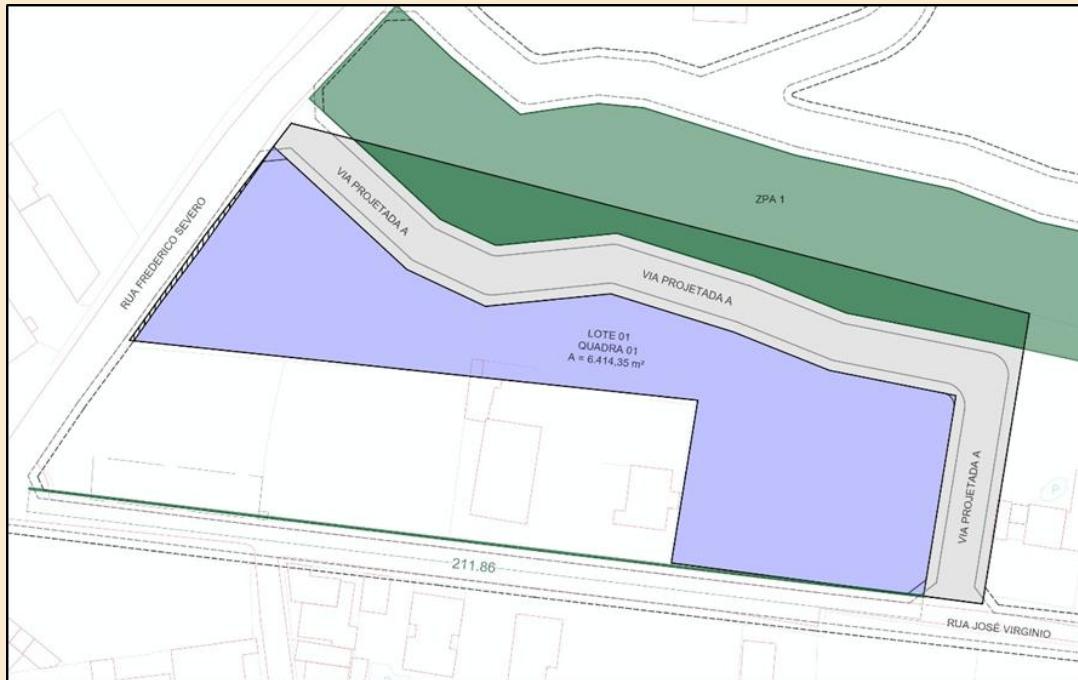


Imagem 2: Diretrizes emitidas pelo município na AOP 1^a Fase. Fonte: COURB/SEUMA.

QUADRO DE ÁREAS - PARCELAMENTO			
TIPO	(%)	ÁREA EXIGIDA	ÁREA DO PROJETO
Fundo de Terras	-	-	-
Área Institucional	-	-	-
Área Verde	-	-	-
Sistema Viário		Conforme Projeto	3.292,25 m ² (33,92%)
Quadra 01		-	6.414,35 m ² (66,08%)
Área parcelável			9.706,60 m² (100%)
Área não parcelável			1.501,33 m ²
Área total do terreno			11.207,93 m²



FORTALEZA

PREFEITURA

URBANISMO E MEIO AMBIENTE

PROJETO DE PARCELAMENTO (2^a FASE)

Processo S2025097573

MODALIDADE: Loteamento Residencial

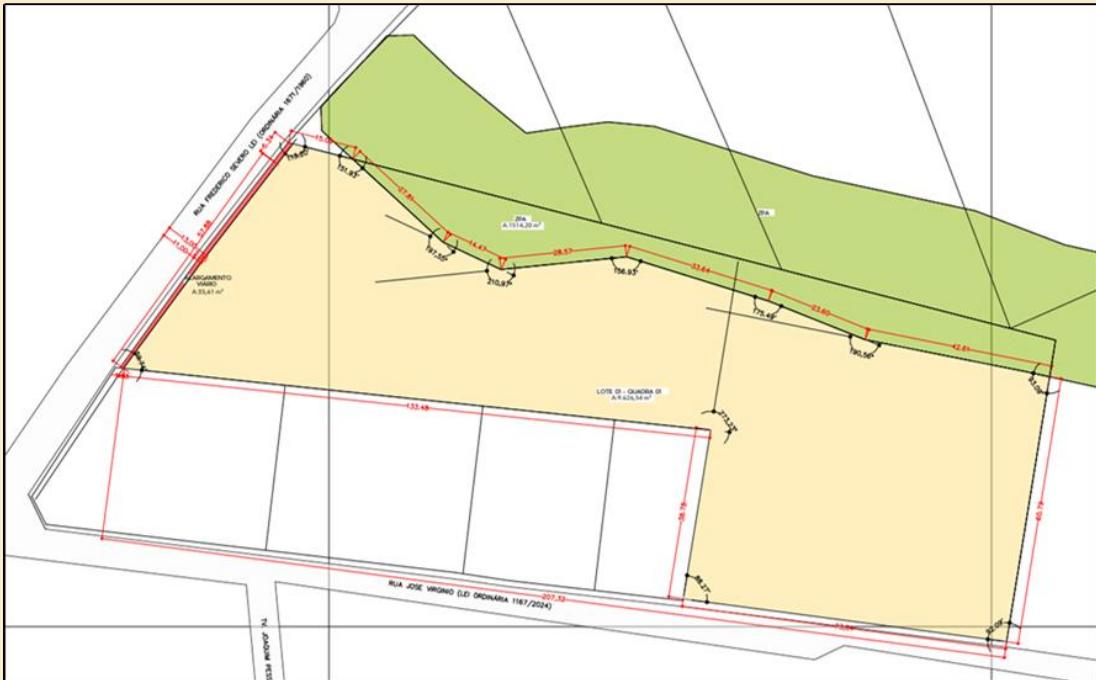


Imagen 3: Proposta de parcelamento apresentada pelo requerente. **Fonte:** Projeto de Parcelamento do Solo.

QUADRO DE ÁREAS - PARCELAMENTO			
TIPO	(%)	ÁREA EXIGIDA	ÁREA DO PROJETO
Fundo de Terras	-	-	-
Área Institucional	-	-	-
Área Verde	-	-	-
Sistema Viário	Conforme Projeto		35,61 m ² (0,37%)
Quadra 01	-		9.640,47 m ² (99,63%)
Área parcelável	9.706,60 m ² (100%)		
Área não parcelável	1.501,33 m ²		
Área total do terreno	11.207,93 m ²		



PLEITO: FLEXIBILIZAÇÃO DA TESTADA MÁXIMA DE QUADRA

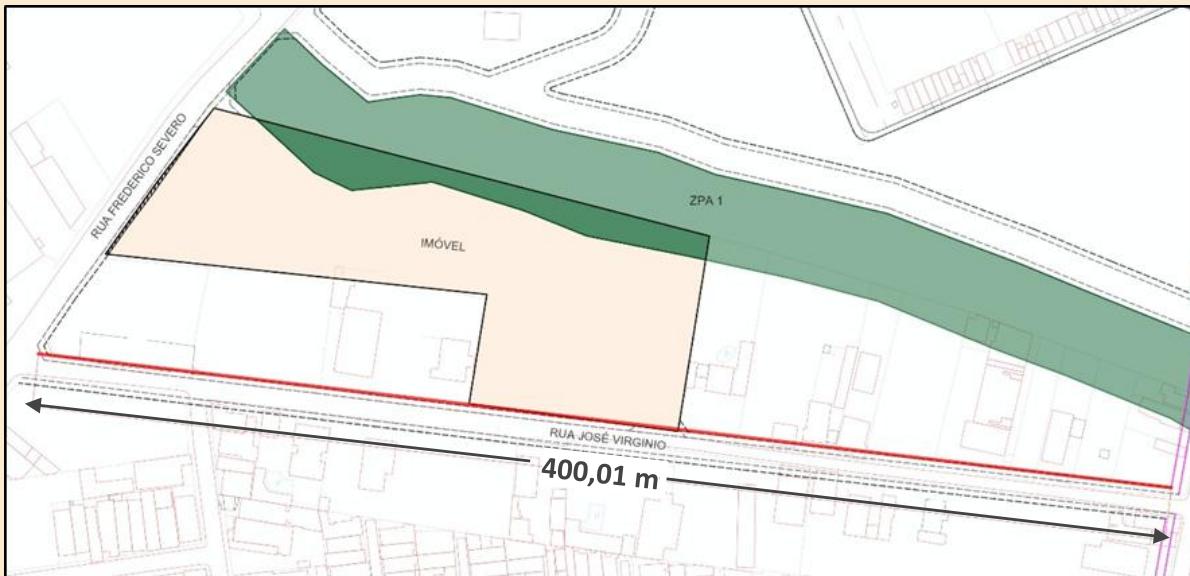


Imagen 3: Identificação da testada que ultrapassa 250,00m. Fonte: COURB/SEUMA.

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

[...]

§ 3º Não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área, na forma do disposto neste artigo, as quadras ou lotes localizados em áreas do município, onde o sistema viário existente ou projetado tornar desnecessária aquela restrição, ou **cuja necessidade de preservação ambiental desaconselhar a abertura de novas vias ou logradouros públicos**, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, a critério exclusivo do Município, com parecer autorizativo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo: S2025097573 - SEUMA

CMT CONSTRUTORA MENEZES TOMAZ LTDA



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Flexibilização da
dimensão da testada
máxima de quadra.*

*Após deliberação do pleito, o projeto de parcelamento seguirá o trâmite
padrão de Análise de Orientação Prévia e demais Licenças.

03 **Processo nº S2025094396 – SEUMA**

Requerente: Náutico Atlético Cearense

Assunto: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial

I. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

>> LOCALIZAÇÃO: Avenida da Abolição, 2727, Meireles

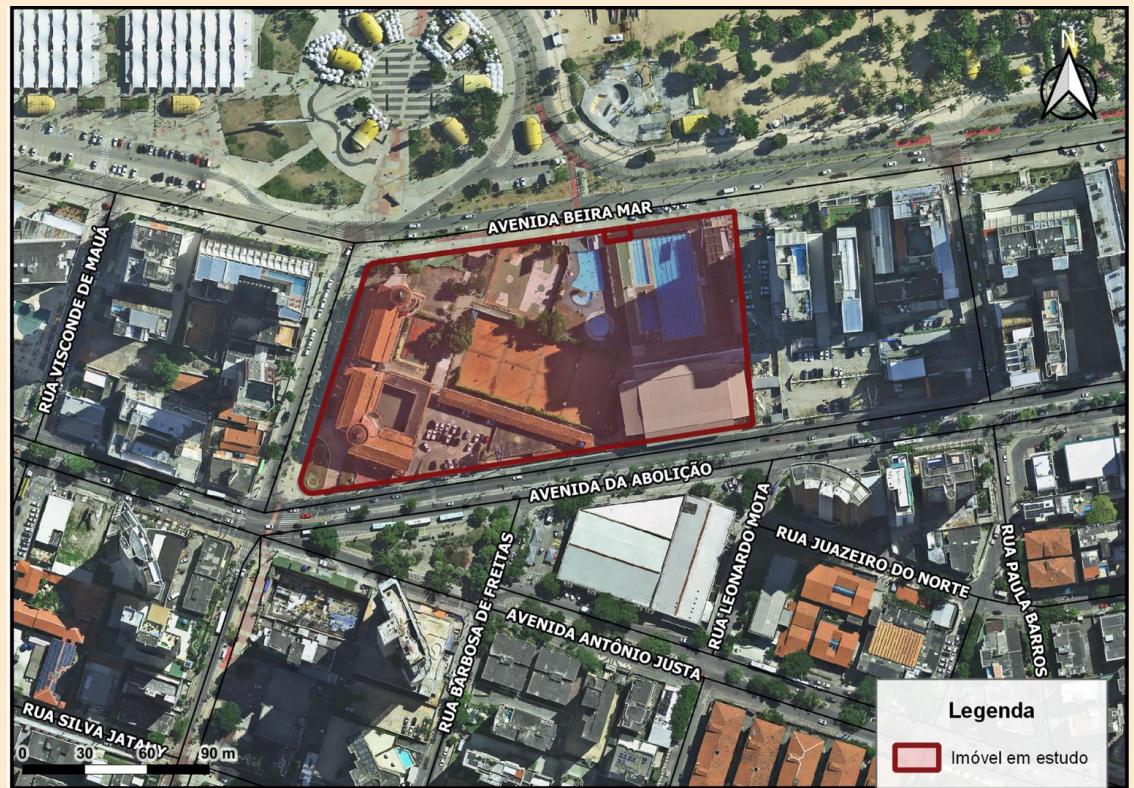
>> ZONEAMENTO: Zona de Orla (ZO- Trecho IV) e Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO)

>> ÁREA TOTAL: 20.834,00 m²

>> ÁREA CONSTRUÍDA: 8.118,24 m²

>> EMPREENDIMENTO: Náutico Atlético Cearense

>> ATIVIDADE: Clube Desportivo e/ou Social (Projeto Especial)



II. DO ESTUDO ESPECÍFICO



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

AMPARO LEGAL

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).

Conforme 179 da LPUOS (LC nº 236/2017).

III. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E CADASTRAL



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

>> SITUAÇÃO FUNDIÁRIA: Imóvel em área não parcelada, composto pelas Transcrições nº 31.795, 38.504, 41.537, 33.652 e 33.653.

>> ANÁLISE TÉCNICA: Todas com área < 10.000 m², enquadra-se na isenção de doação de áreas públicas (Art. 39 – LPUOS, LC 236/2017).



III. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E CADASTRAL



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

AV. ABOLIÇÃO

>> Sobreposição nas Transcrições nº 33.652 e nº 33.653.

- Via implantada e alargada desde 1973;
- Indenização ao Náutico registrada no DOM nº 631/1954;
- Necessidade de retirar a área viária das transcrições;



III. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E CADASTRAL



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

AV. ABOLIÇÃO

>> Sobreposição nas Transcrições nº 33.652 e nº 33.653.

- Via implantada e alargada desde 1973;
- Indenização ao Náutico registrada no DOM nº 631/1954;
- Necessidade de retirar a área viária das transcrições;



III. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E CADASTRAL



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

AV. BARBOSA DE FREITAS

>> Trecho desafetado em favor do Náutico conforme DOM nº 397/1953, mediante contrapartida de área de lazer.

- Requer oficialização/ajuste documental;



AV. JOAQUIM GARCIA

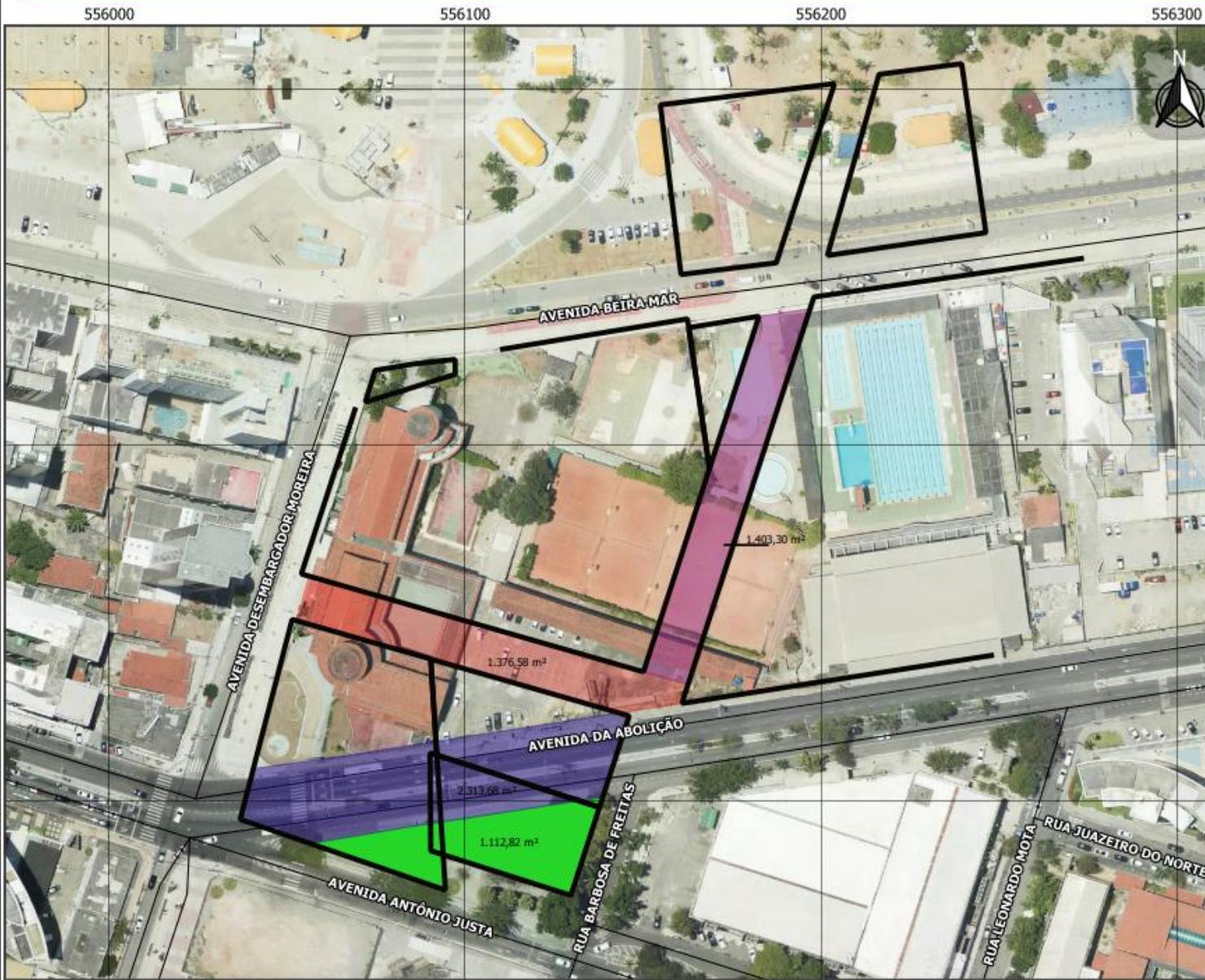
>> Existente no corpo do imóvel.

- Regularização em andamento na SEPOG;

REGULARIZAÇÃO NÁUTICO ATLÉTICO CEARENSE



FORTALEZA
PREFEITURA
URBANISMO
E MEIO AMBIENTE



SEUMA / COURB CÉLULA DE DIRETRIZES URBANAS

LEGENDA

TRECHO DA RUA BARBOSA DE FREITAS

Obs: Conforme Diário Oficial do Município de 1 de Dezembro de 1953 o Náutico Atlético Cearense foi autorizado a utilizar o trecho da via.

AREA CADASTRADA COMO BEM PATRIMONIAL

Obs: Área oferecida em contrapartida para a utilização da Rua Barbosa de Freitas.

ÁREA DA AV. DA ABOLIÇÃO

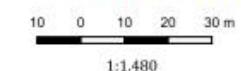
Obs: Conforme Diário Oficial do Município de 1 de Outubro de 1954, o Náutico Atlético Cearense recebeu identificação referente a desapropriação de uma área de 2.310m².

REGULARIZAÇÃO JUNTO À SEPOG

DADOS TÉCNICOS

ORTOFOTO:	2016
PROCESSO:	S2025094396
ANEXO:	01
DATA:	12/11/2025
ANALISTA:	BÁRBARA TEIXEIRA

DADOS CARTOGRÁFICOS



SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S

DATUM PLANIMÉTRICO: SRS SIRGAS 2000

DATUM ALTIMÉTRICO: MARÉGRAFO DE IMBITUBA

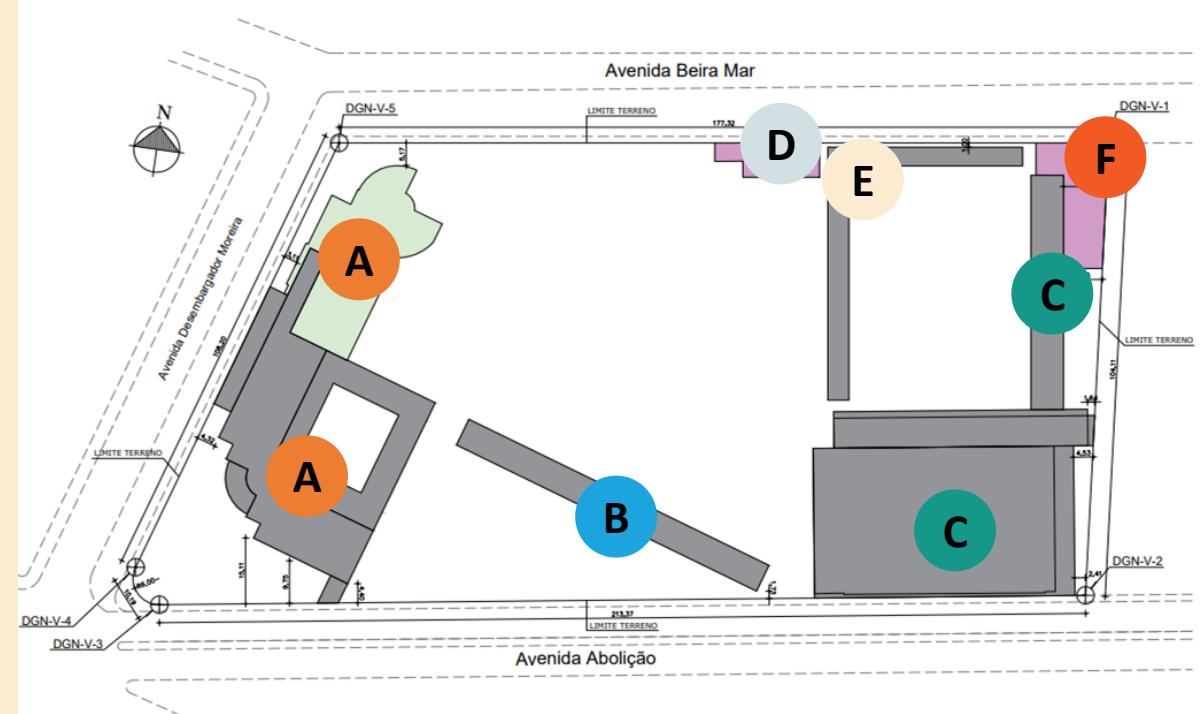
IV. SITUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

>> INAUGURAÇÃO: 1951 (Edifício Sede e parque aquático).

>> AMPLIAÇÃO: 1992 (Ginásio Meton César de Vasconcelos).

>> Estrutura atual composta por 6 blocos:

- Bloco A: Edifício Sede Ampliação;
- Bloco B : Colunatas históricas;
- Bloco C: Ginásio mais anexo;
- Bloco D: Lojas 50 Sabores e Vila Açaí;
- Bloco E: Passarela da piscina (pilotis);
- Bloco F: Loja Bebelu.



V. PROJETO PROPOSTO

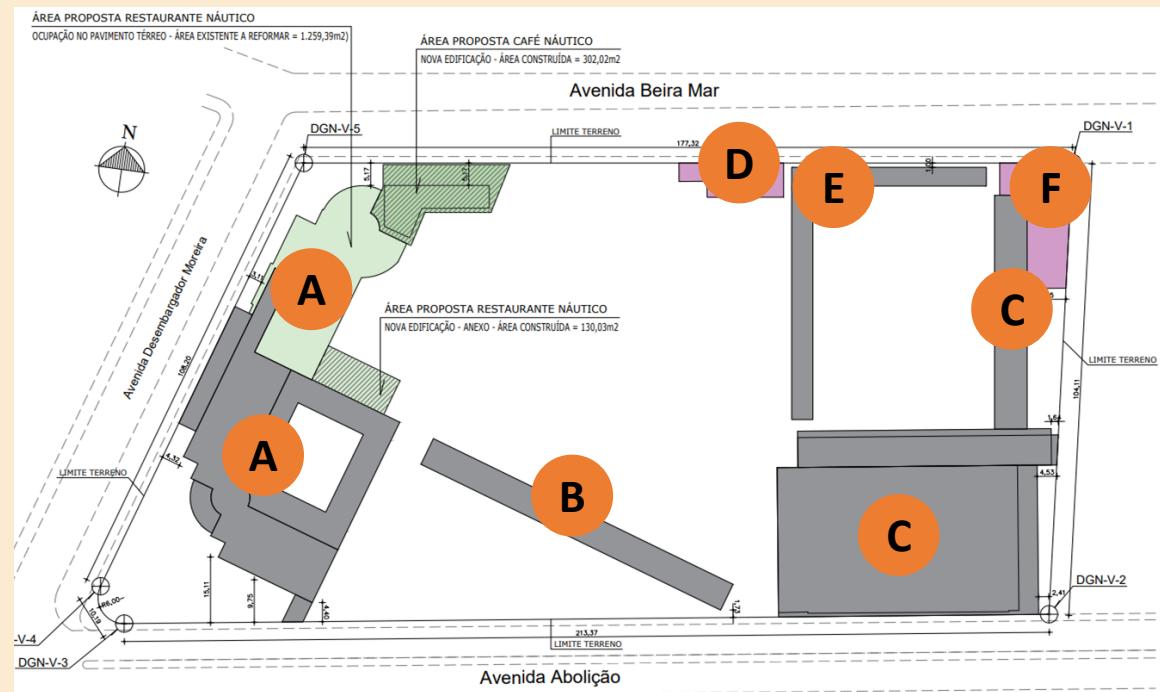
>> PROPOSTA: Reforma do Edifício Sede (Bloco A);

- Construção de Pavilhão Café voltado à Av. Beira Mar.
- Criação do Anexo de serviço;

>> APROVAÇÃO SECULFOR: Parecer autorizativo da SECULT às edificações propostas (café e anexo de serviço).

- Pareceres Técnicos nº 184/2024 e nº 185/2024
- Favoráveis, com condicionantes a serem atendidas.

OBS: Taxa de permeabilidade, índice de aproveitamento e taxa de ocupação são devidamente respeitados em função da zona



VI. DEFINIÇÃO DOS PARÂMETROS URBANOS

RECUOS

>> Recuos mínimos para novas edificações:

- 5 metros para frentes e 3 metros para laterais e fundos

>> Recuos do Bloco A:

- Manutenção do existente
- Novos recuos para a implantação do Café

>> Recuos dos Blocos B-C-D-E-F:

- Manutenção do existente



VI DEFINIÇÃO DOS PARÂMETROS URBANOS

ESPAÇAMENTO MÍNIMO ENTRE BLOCOS

>> Manutenção do espaçamento mínimo entre os blocos

B, C, D, E e F:

- Manutenção dos recuos entre blocos:
- Implantação consolidada e funcional.
- Boa ventilação e permeabilidade espacial.
- Preserva a integração volumétrica do conjunto.



VI. DEFINIÇÃO DOS PARÂMETROS URBANO



VAGAS

>> Definição mínima de vagas

- A ser estabelecida pelo RIST, com aprovação da AMC.

PASSEIOS

>> Manutenção dos passeios existentes

- Preservação da ambiência histórica já consolidada.



DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo: S2025094396 - SEUMA
NAUTICO ATLETICO CEARENSE



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Da manutenção do
passeio existente
referente a Av. Abolição

Do Recuo mínimo para
intervenções futuras de 5
metros para frentes e 3
metros para laterais e
fundos

Da manutenção dos
recuos existente e
propostos para o bloco A

Da manutenção dos
recuos existentes dos
blocos B, C, D, E e F

Da manutenção dos
recuos entre blocos
existentes

Da definição das vagas
pelo RIST



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE