

# 182ª 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



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# **01** **Aprovação**

Aprovação da Ata da 181ª 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 m<sup>2</sup>

**ÁREA TOTAL PARCELÁVEL:** 9.706,60 m<sup>2</sup>

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



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



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## 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 10.000,00m<sup>2</sup> (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 10.000,00m<sup>2</sup> (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.



## DIRETRIZES DE PARCELAMENTO (1ª FASE)

Processo S2024088669

**MODALIDADE:** Loteamento Residencial

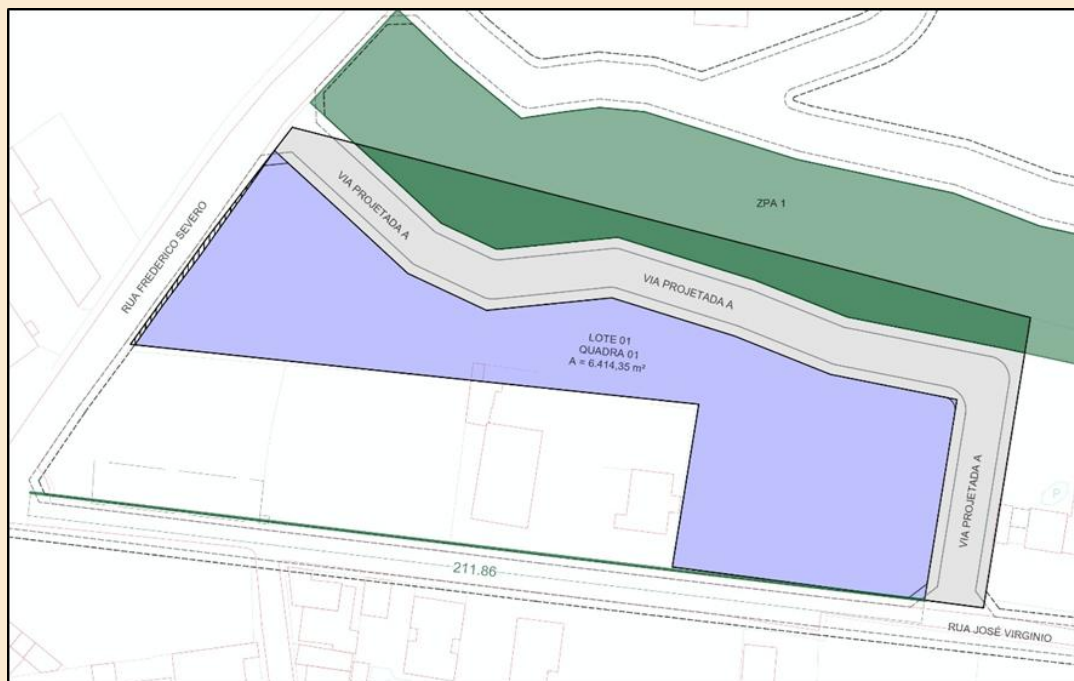


Imagem 2: Diretrizes emitidas pelo município na AOP 1ª Fase. Fonte: COURB/SEUMA.

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





**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## PROJETO DE PARCELAMENTO (2ª FASE)

Processo S2025097573

**MODALIDADE:** Loteamento Residencial

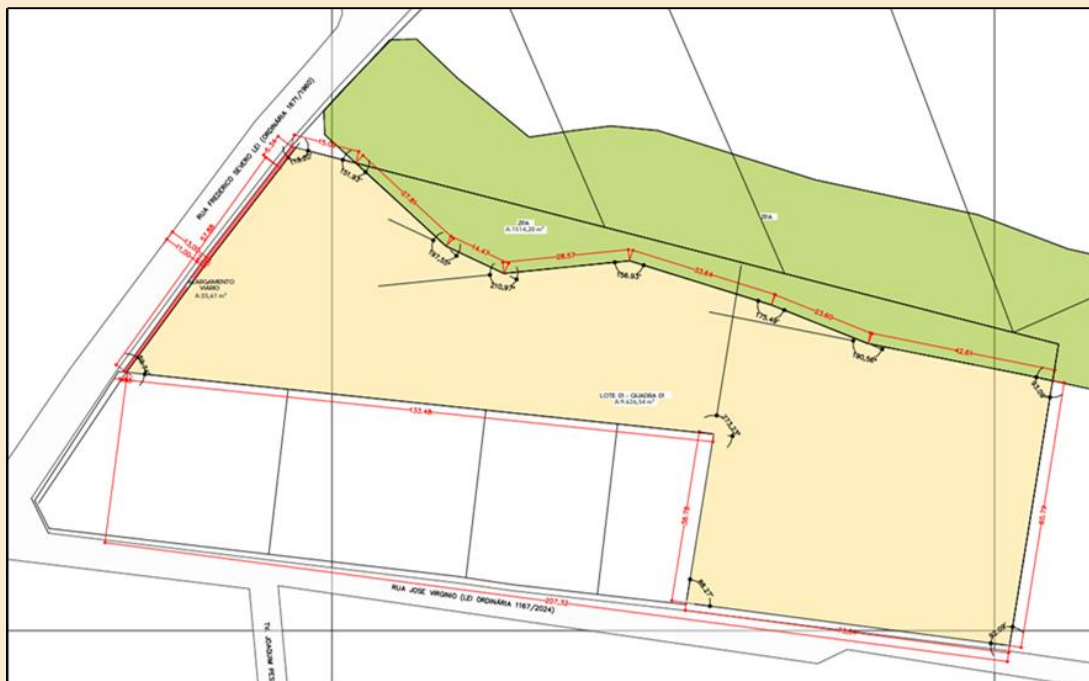


Imagem 3: Proposta de parcelamento apresentada pelo requerente. Fonte: Projeto de Parcelamento do Solo.

### QUADRO DE ÁREAS - PARCELAMENTO

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



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## PLEITO: FLEXIBILIZAÇÃO DA TESTADA MÁXIMA DE QUADRA

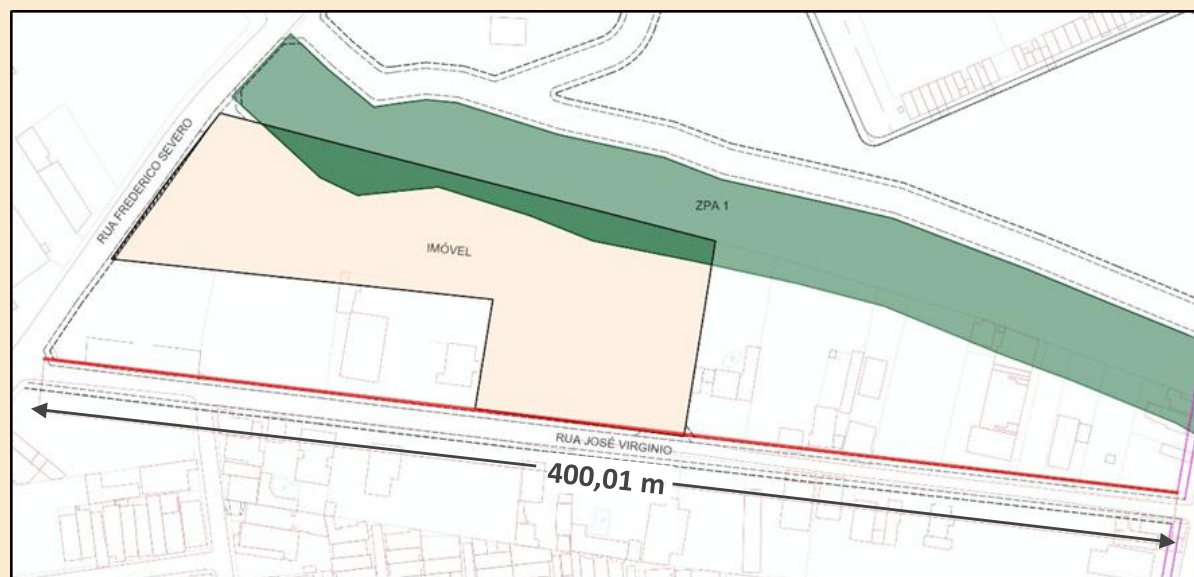


Imagem 3: Identificação da testada que ultrapassa 250,00m. Fonte: COURB/SEUMA.

**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 m<sup>2</sup>

>> **ÁREA CONSTRUÍDA:** 8.118,24 m<sup>2</sup>

>> **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 m<sup>2</sup>, 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

**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.

 ÁREA 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 2.310m<sup>2</sup>.

 REGULARIZAÇÃO JUNTO À SEPOG

## DADOS TÉCNICOS

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

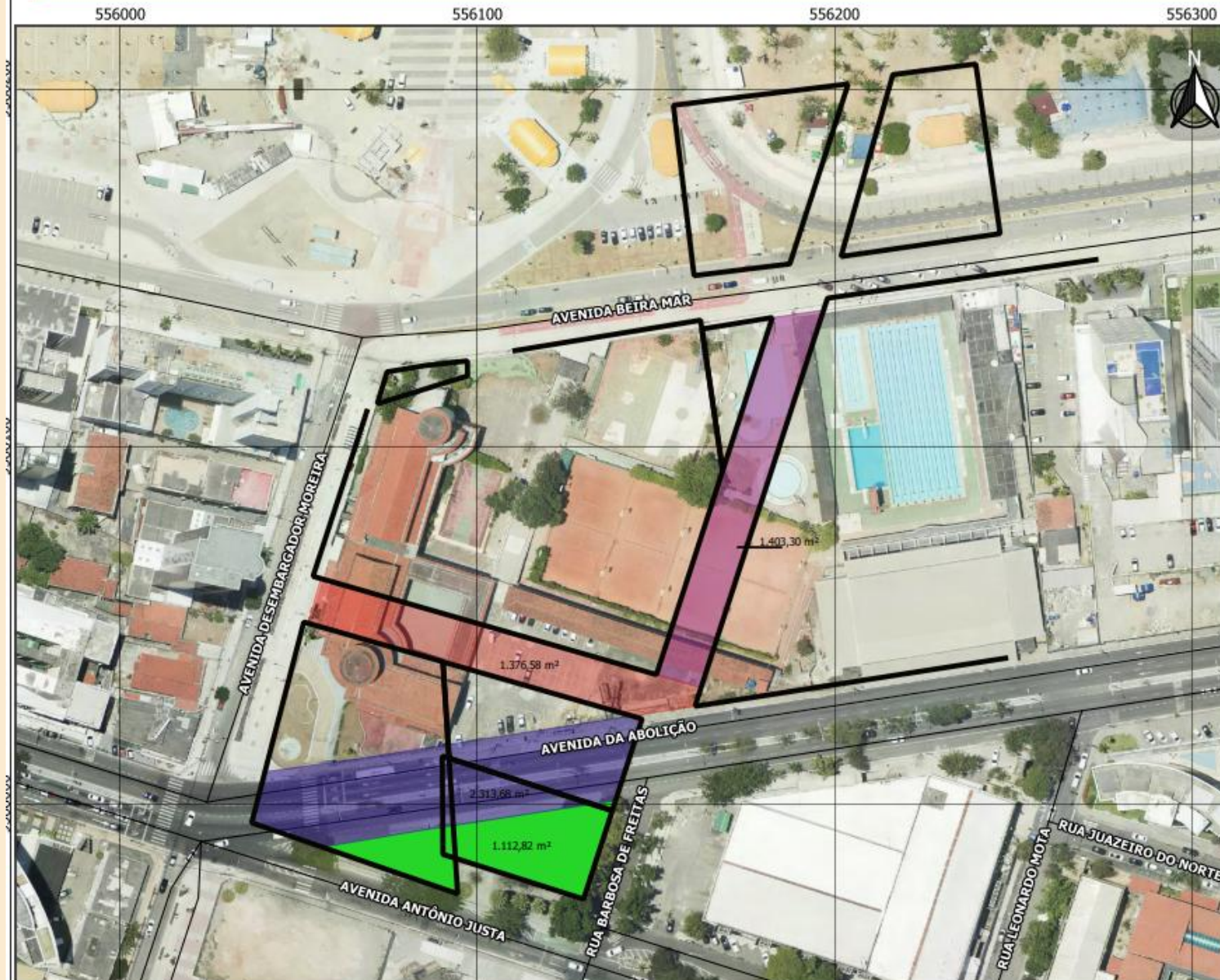
## DADOS CARTOGRÁFICOS

10 0 10 20 30 m  
1:1.480

SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S

DATUM PLANIMÉTRICO: SRS SIRGAS 2000

DATUM ALTIMÉTRICO: MARÉGRAFO DE IMBITUBA



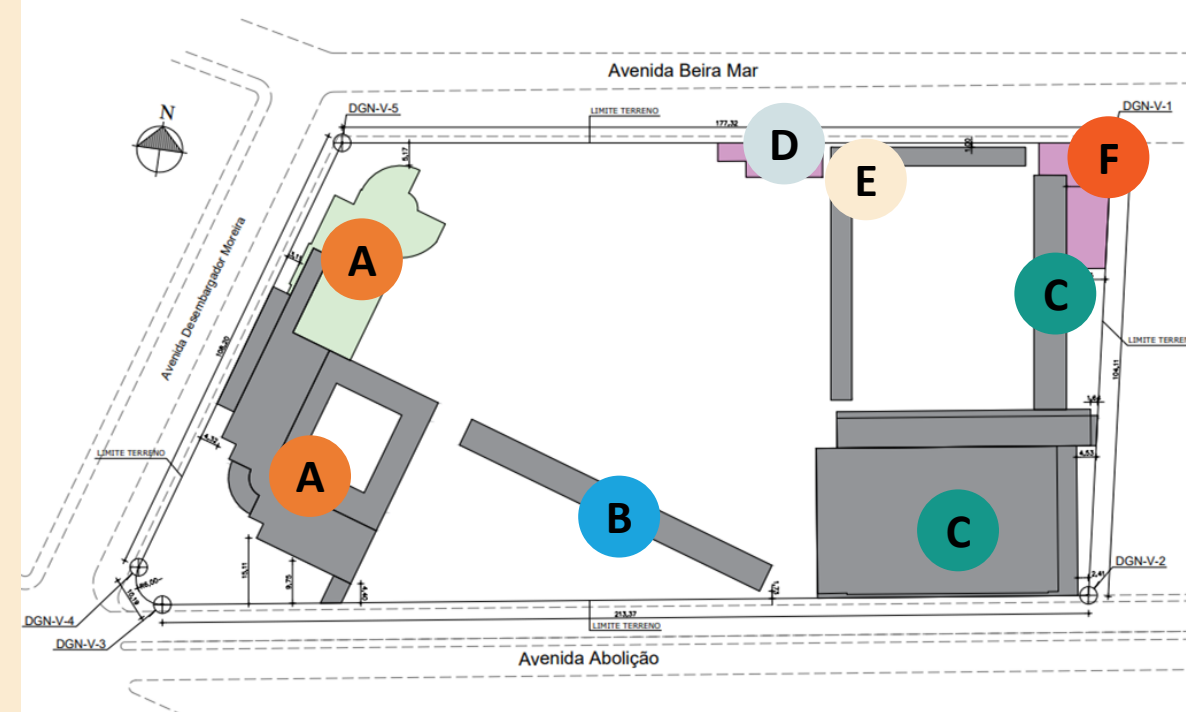
## IV. SITUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

>> **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 Açai;
- Bloco E: Passarela da piscina (pilotis);
- Bloco F: Loja Bebelu.





## V. PROJETO PROPOSTO

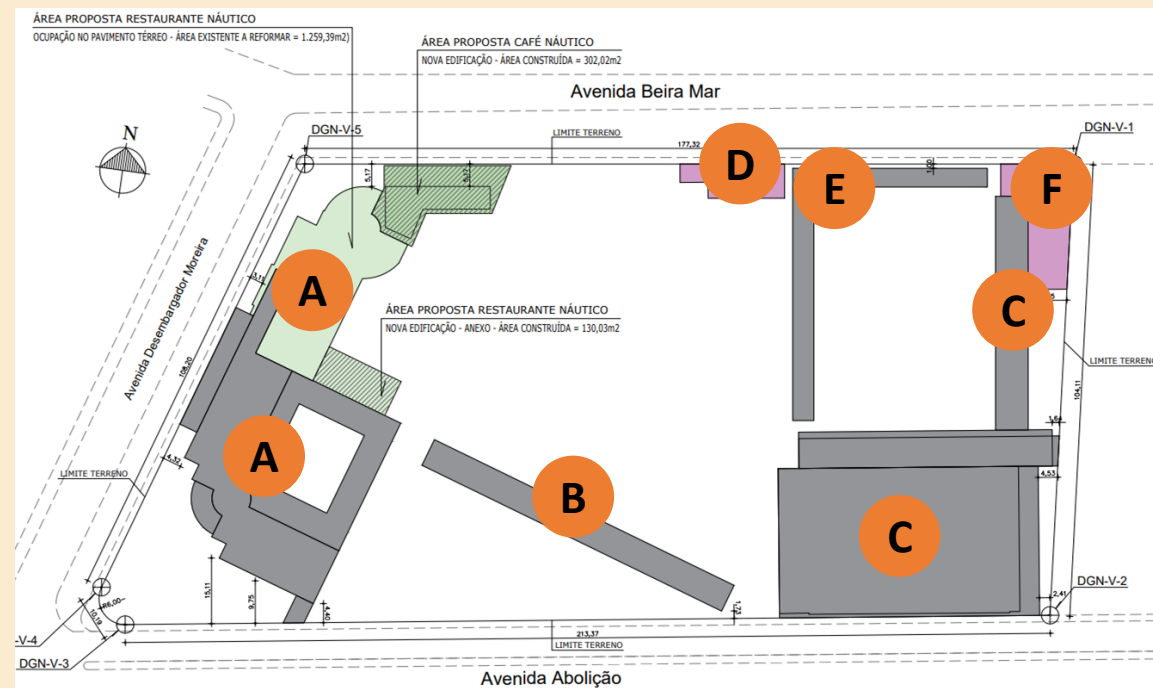
>> **PROPOSTA:** Reforma do Edifício Sede (Bloco A);

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

>> **APROVAÇÃO SECULTFOR:** 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