



## **COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD**

### **ATA DA 123ª REUNIÃO DA CPPD**

**DATA: 29/10/2020**

**LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA MICROSOFT TEAMS**

### **CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:**

**AMC** – Rosina Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **SDE** – Mário Roberto Martin; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi; **SEUMA** – Maria Águeda Pontes Caminha Muniz; **SEINF** – Roberto Resende; **SEFIN** – Fernanda Farias Gimenes; **SER II** – Guto Alencar; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **CREA** – Áulio Antunes, Jorge Luiz Sena; **CDL** – Gilberto Costa; **DETRAN** – Daniel Sousa Paiva; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Marques; **UFC** – Clévio Rabelo.

**Presidente da CPPD:** Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

**Secretária Executiva:** Marília Ferreira Lima Gadelha

**Coordenadora da COURB:** Camila Claudino Leite

**Expositor:** Alice Corrêa – COURB/SEUMA;

Daniel Arruda – Arquiteto responsável pelo projeto da IA Empreendimentos;

Marina Dourado – Diretora representante do empreendimento HOUSI;

Ricardo Werther – Arquiteto responsável pelo projeto do Hospital São Camilo Cura D’Ars;

Aldenis Machado – Diretor do Hospital São Camilo.

**DEMAIS PARTICIPANTES:** Cláudio Benevides; Marília Noletto; Amanda Ribeiro; Marília Gadelha; Alice Corrêa; Afrânia Gadelha; Themis Fontenelle; Helainne Filgueiras; Debora Monte; Ricardo Werther; Ana Acarcio; Carolina Martins; David Barbosa; Marina Dourado; Daniel Arruda; Aldenis Machado; Luciano Ramos; João Fiuza; Carlos Fiuza.

### **PAUTA:**

1. Aprovação da Ata da 122ª Reunião da CPPD;
2. Processo Nº S2020002976  
Requerente: IA Empreendimentos  
Assunto: Análise de Orientação Prévia para Outorga Onerosa de Alteração de Uso  
Relatório: 09/2020 – CENUR/ CPPD;
3. Processo Nº S2020006980  
Requerente: Sociedade Beneficente São Camilo  
Assunto: Análise de Orientação Prévia para Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Relatório: 08/2020 – CENUR/CPPD.

## **ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:**

A Secretária Executiva da CPPD, Marília Gadelha iniciou a reunião cumprimentando os presentes e dando orientações referentes ao funcionamento da reunião por videoconferência, em seguida, passou a palavra para a Presidente da Comissão, Secretária de Urbanismo e Meio Ambiente Águeda Muniz que ao cumprimentar os presentes, informou a pauta e explicou que devido a um imprevisto, a apresentação do Arquiteto e Urbanista Eduardo Bezerra Albuquerque ficaria para pauta da próxima reunião.

Dando continuidade a pauta, a Presidente da Comissão deu início a aprovação da 122ª Reunião da CPPD questionando aos membros da Comissão se haveria algum questionamento ou observação ao conteúdo da Ata, como não houve pronunciamento por parte dos conselheiros, a Ata foi aprovada.

Em seguida, a presidente Águeda Muniz passou a palavra para a diretora de novos negócios em expansão nacional da HOUSI, Marina Dourado, destacando que seria apresentada uma nova maneira de gestão de moradia e nova maneira de investir. A diretora Marina Dourado deu início a exposição, apresentando o conceito HOUSI, frisando que é uma plataforma de moradia por assinatura, sobre demanda completamente online e que tem como objetivo reinventar o modo de investir e morar, tendo três públicos alvos: o incorporador, o proprietário investidor e o morador.

Em seguida, expôs sobre os dados referentes ao progresso da HOUSI, os contratos, o nível da popularidade, comprometimento dos contratados e dos contratantes e dos desafios. Citando em seguida, a moradia por assinatura, que faz parte dos benefícios do *HOUSI MEMBERSHIP*, exemplificado como uma modalidade através da categorização de níveis de apartamentos, contendo imóveis simples ou mais sofisticados, excluindo a metragem do local.

Posteriormente, apresentou sobre os outros benefícios oferecidos pela HOUSI e a descrição do modo de gestão feito pela empresa na organização e venda dos imóveis, expondo as plataformas de anúncio e venda das moradias, as formas de pagamentos oferecidas pela empresa e dados sobre a colação. Sendo uma moradia por assinatura para o morador, uma solução *End to End* de gestão de locação para o proprietário investidor, uma solução inteligente de tecnologia para o incorporador, oferecendo uma assessoria de desenvolvimento e lançamento do projeto e para o proprietário investidor administrando o imóvel, atendendo os três públicos com um único *software*, assim finalizando a apresentação. Ao término da exposição, a Presidente Águeda Muniz, abriu espaço para os questionamentos.

O conselheiro Áulio Antunes, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará (CREA), iniciou desejando uma boa tarde e agradecendo a participação da Marina Dourado e sobre o

esclarecimento do novo modelo de negócios, em seguida, expõe dois questionamentos, o primeiro seria se houve algum impacto de mudança ou de alguma estratégia utilizada nos negócios por causa da pandemia, visando que o surgimento do mesmo antecede a pandemia e o segundo questionamento seria, citando a lei do inquilinato, se o modelo de negócios da empresa influencia, se está em conjunto com a lei ou se vai de encontro a ela, visando junção jurídica perfeita.

A diretora de novos negócios em expansão nacional da HOUSE, Marina Dourado, respondeu ao primeiro questionamento dizendo que teve uma mudança drástica durante a pandemia, a HOUSI iniciou completamente no mercado como *Short Stay*, pensando que o mercado tinha um maior investimento nesse departamento, na verdade, não tinha sido a pandemia que possibilitou ver isso, a pandemia apenas estimulou algo que já estava projetado para 2021, que seria a implantação do *Long Stay*. A chegada da pandemia fez a visão do que o morador está procurando, modificar o modelo, caracterizando-se como uma nova visão de facilidade de moradia.

Sobre o segundo questionamento, a empresa não entra na lei do inquilinato, porque o modelo de negócio não é uma locação com algum tipo de rescisão ou algum tipo de contrato, o cliente tem o poder de ir e vir, sendo caracterizado como um serviço, mudando completamente a dinâmica em sua perfeição jurídica. Ao finalizar os questionamentos, o Conselheiro Áulio Antunes, passou a palavra para a Presidente Águeda Muniz, que abriu um novo questionamento no quesito de choque de contrato de moradia. Hipoteticamente em uma situação em que um morador está no final de sua estadia e a locação do imóvel já está garantida para outro morador, só que o morador atual decide permanecer por mais tempo, como se tem o controle sobre isso ou só é garantido o período que foi reservado.

A diretora, Marina Dourado, informou que existe um controle sobre isso, por isso é mantido um contato frequente com todos os moradores. Caso ocorra essa situação, existem duas opções, a primeira seria entrar em contato com o morador atual e oferecer outra residência no mesmo prédio ou oferecer a pessoa que locou depois do morador atual, uma nova residência, com isso, destacando a importância de moradias padronizadas, para que não haja muita diferenciação na troca de moradias. Posteriormente, a Presidente Águeda Muniz, passou a palavra para a Conselheira do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Ceará (SINDUSCON CE), Luana Marques, que indagou se a empresa trabalha com gestão do empreendimento apenas ou também com unidades isoladas e no caso de uma pessoa querer ser usuário do HOUSI, também precisa ter um imóvel na gestão na HOUSI ou ela pode ser só usuário sem ser proprietário.

Em resposta, diretora, Marina Dourado, esclareceu que o usuário não precisa ter um imóvel na gestão da HOUSI para ser um morador e a empresa trabalha com apartamentos avulsos. Ao final dos questionamentos, a Presidente Águeda Muniz deu continuidade à pauta passando a palavra para a Arq.



Alice Corrêa da Célula de Negócios Urbanos (CENUR), onde iria apresentar o relatório técnico da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente a respeito das duas Outorgas Onerosas de Alteração de Uso, uma solicitada pela IA empreendimentos e a outra solicitada pela Sociedade Beneficente São Camilo. Dando início a apresentação, a Arq. Alice Corrêa ressaltou a presença da Arq. Afrânia Gadelha da Célula de Negócios Urbanos (CENUR), do Cláudio Benevides, Gerente da Célula de Licenciamento de Construção (CECON), e da Amanda Ribeiro, Gerente da Célula de Licenciamento Ambiental (CELAM). Em seguida, deu continuidade explanando sobre a Célula de Negócios Urbanos e sobre o instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Posteriormente, apresentou o empreendimento do processo, cujo requerente é a IA Empreendimento Imobiliários LTDA, que está localizada na Rua Ildefonso Albano, nº 300, bairro Meireles. Enquadrado como Hospedagem e adequado em todos os parâmetros da Zona de Orla – Treco IV (ZO-IV) de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo (Lei Nº 62/2009) e pleiteando o enquadramento na Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo apenas os recuos de frente, tanto para a Rua Dr. Atualpa como para a Rua Ildefonso Albano, estando os outros recuos atendendo as normas da legislação.

Após, a Arq. Alice Corrêa apresentou o empreendimento, cujo requerente é a Sociedade Beneficente São Camilo, que está localizada na Rua Gonçalves Ledo, nº 465, bairro Centro. Destacou que o projeto se refere a uma ampliação do hospital São Camilo Cura D'ars e conforme já informado no Relatório foi enquadrado como PGV – Polo Gerador de Viagens (Projeto Especial). A clínica que atende radioterapia está propondo a ampliação do uso que já existe dentro do hospital, ou seja, o projeto é o complexo do hospital como um todo.

Para viabilizar a ampliação, há a necessidade de outorgar dois parâmetros urbanísticos, a taxa de permeabilidade (Atendendo ao mínimo de 20%) e os recuos, permanecendo os outros parâmetros urbanísticos adequados, de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Nº 236/2017). Também foi pontuado para deliberação da Comissão a construção de 6 edículas dentro dos recuos, cinco destas são destinados ao uso técnico e a outra edícula é voltada para o reservatório de água e a última consideração refere-se a marquise do embarque/desembarque que vai até o limite do terreno, necessária para o embarque e desembarque das ambulâncias do hospital.

Ao final da exposição, a Presidente Águeda Muniz convidou o Arq. Daniel Arruda, responsável pelo projeto da IA Empreendimentos para iniciar com a sua apresentação; Após a explanação repassou a palavra a Presidente Águeda Muniz que convidou o arquiteto Ricardo Werther, responsável do projeto da Sociedade Beneficente São Camilo para dar início a sua explanação e lembrou que os questionamentos seriam ao final das apresentações. Em seguida, o Arq. Ricardo Werther, responsável pelo Hospital São

Camilo Cura D'Ars, iniciou sua apresentação em defesa do projeto de expansão da radioterapia do SUS em parceria com o Ministério da Saúde, no qual seria uma unidade de radioterapia implantada em um terreno localizado junto ao Complexo do Hospital São Camilo Cura D'Ars. Finalizada a apresentação e repassada a palavra para a presidente da Comissão, Secretária Águeda Muniz convidou o Diretor do Hospital São Camilo, Aldenis Machado, para uma breve explanação sobre a importância do empreendimento para a Cidade.

Após as explanações, a Presidente Águeda Muniz dispôs de um momento para os questionamentos. A analista da Célula de Licenciamento da Construção, Arq. Marília Noletto pediu a palavra e falou que em relação à edificação aproximar-se da lateral de outro edifício é importante evitar qualquer tipo de incômodo ao vizinho e a partir do momento que o requerente se compromete que irão ser tomadas todas as providências técnicas para que não haja nenhum tipo de interferências não há qualquer empecilho para prosseguimento. Em seguida, o Conselheiro Áulio Antunes, representante do CREA, formulou uma pergunta dirigida ao Hospital São Camilo sobre quais são os impactos e riscos do acelerador linear à vizinhança.

Em resposta ao questionamento, o Diretor do Hospital São Camilo, Aldenis Machado informou que esses projetos foram amplamente discutidos e aprovados por dois órgãos reguladores, a Vigilância Sanitária e o Conselho Nacional de Energia Nuclear (CNEN). Posteriormente, o Arq. Ricardo Werther acrescentou especificando sobre a espessura das paredes para contenção da radiação, no qual é de aproximadamente 1 metro de espessura e aos locais com maior incidência dos raios, chega a ter uma espessura de quase 2 metros, tornando uma construção segura, no qual estará sendo constantemente fiscalizada. Em seguida, o Conselheiro Áulio Antunes, representante do CREA formulou outra pergunta referente ao IA Empreendimento, comentando que é de conhecimento que passamos por várias ondas, tipo Flats, Soft, prédios desse tipo, e que muitos viraram residenciais com garagem rotativa, o conselheiro questiona se a nova onda do conceito HOUSI, que no caso terão 83 vagas e sendo 299 apartamentos poderá ficar defasado.

Sobre o questionamento, a Presidente Águeda Muniz respondeu que não se pode pensar na alteração do uso e sim focar no que está sendo aprovado nessa reunião, acrescentou que em caso de alteração do uso, deverá estar no Alvará, no qual será exigido no próximo projeto. Em seguida, o Arq. Daniel Arruda acrescentou que a empresa segue essa tendência de mercado com relação ao número de vagas, principalmente para esse tipo de operação hoteleira, no qual seria a proposta do HOUSI.



Ao final dos questionamentos, a Presidente Águeda Muniz, deu início a votação da proposta do IA Empreendimentos referente ao Projeto Connect Beira Mar apresentado durante a reunião. Em seguida, abriu para votação pedindo para que os que fossem a favor da aprovação permanecessem como estavam, em seguida pediu para que os conselheiros que fossem contra se manifestassem (Não houve), dando continuidade, pediu para os conselheiros que fossem se abster se manifestassem (UFC). Como não houve pronunciamento por parte dos conselheiros, apenas a abstenção do voto da UFC por motivos de atraso da Universidade na reunião, o projeto foi aprovado.

Em seguida, deu início a votação da proposta da Sociedade Beneficente São Camilo referente à ampliação do Complexo do Hospital São Camilo Cura D'Ars apresentado durante a reunião. Em seguida, abriu para votação pedindo para que os que fossem a favor da aprovação permanecessem como estavam, em seguida pediu para que os conselheiros que fossem contra se manifestassem (Não houve), dando continuidade, pediu para os conselheiros que fossem se abster se manifestassem (UFC). Como não houve pronunciamento por parte dos conselheiros, apenas a abstenção do voto da UFC, o projeto foi aprovado. Ao final, a Presidente Águeda Muniz agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 29 de Outubro de 2020.

**Marília Ferreira Lima Gadelha**  
Secretária Executiva da CPPD

**Maria Águeda Pontes Caminha Muniz**  
Secretária da SEUMA  
Presidente da CPPD