

Ao (s) Ilmo (s) integrantes da Comissão Permanente de
Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

Compensação CEPAC Romcy - Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo
Empreendimento Condomínio ALTANA – Rua Canuto de Aguiar, 150.

Construtora Colmeia S.A.



Identificação

Interessado

CONSTRUTORA COLMEIA S.A

Processos

Processo nº S2021025768 – Termo de Compromisso nº 053/2022

Processo nº S2022038635 – Termo de Compromisso nº 010/2024

Assunto

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DE SOLO - COMPENSAÇÃO CEPAC Nº 01/2019 ROMCY

CONSTRUTORA COLMEIA S.A. ("COLMEIA"), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.048.417/0001-00, com sede nesta capital na Rua Vicente Linhares nº 521, Aldeota, na forma dos seus atos constitutivos, vem com devido respeito por meio desta, APRESENTAR à esta colenda Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) o pleito que adiante segue:

Histórico dos Termos de Compromisso – COLMEIA

A COLMEIA firmou o **Termo de Compromisso nº 053/2022** condizentes a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOUA) do *empreendimento residencial multifamiliar, prédio de apartamentos, denominado **Condomínio ALTANA** situado na Rua Canuto de Aguiar nº 150, Meireles nesta capital*, o qual foi objeto de repactuação perante a Procuradoria Geral do Município de Fortaleza resultando no **Termo de Compromisso nº 10/2024** em decorrência de alteração do zoneamento, pela Lei Municipal nº 349/2023, do imóvel de ZOC (Zona de Ocupação Consolidada) para **ZEDUS ALDEOTA (Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica – Aldeota)**, este último termo que foi objeto de aditivo pelo 1º (Primeiro) Aditivo ao Termo de Compromisso nº 10/2024.

Solicitação de Compensação

No curso do cumprimento das obrigações dos termos supra mencionados pela COLMEIA, esta apresentante interpôs solicitação, nos autos do Processo n S2022038635 SEUMA, de compensação do crédito do CEPAC nº 01/2019, com base no Laudo de Avaliação nº 177/2021-SEINF, no valor atualizado em dezembro de 2025 de R\$ 915.703,78 (novecentos e quinze mil, setecentos e três reais e setenta e oito centavos), este de propriedade da empresa Romcy Administração de Imóveis LTDA. (CNPJ nº07.198.989/0001-39).



CEPAC nº 01/2019

Laudo Técnico n.º177/2021 SEINF

R\$ 915.703,78

Dezembro de 2025

Origem do CEPAC nº 01/2019 ROMCY

01

Desapropriação do Imóvel

O referido CEPAC nº 01/2019 teve origem a partir da desapropriação unilateral, pelo Município de Fortaleza, do imóvel objeto da Matrícula nº 27.072, do CRI da 3ª Zona de Fortaleza, de propriedade da empresa Romcy.

02

Decreto de Interesse Social

Em 08.10.2018, foi publicado o Decreto nº14.299/2018, que declarou de interesse social, para fins de regularização fundiária, o imóvel em comento de propriedade da empresa Romcy.

Transferência do Direito de Construir – CEPAC – Doação ao Município

Diante da ausência de indenização prévia e justa decorrente da referida desapropriação pelo Município de Fortaleza, a empresa **Romcy** ingressou na SEUMA com processo de **TDC – Transferência do Direito de Construir**, tendo recebido o seu "crédito" em forma de potencial construtivo (CEPAC), condicionado a formal **DOAÇÃO** do imóvel ao Município de Fortaleza, o que ocorreu em 19.08.2020 conforme **Registro nº 11/27072** na matrícula do imóvel.

Termo de Compromisso nº 04/2025 e Homologação Judicial

Assim, através do Termo de Compromisso nº 04/2025, firmado com a PGM – Procuradoria Geral do Município de Fortaleza, já devidamente homologado no Processo Judicial nº 3036810-72.2023.8.06.0001, em trâmite na 5ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Fortaleza-Ceará, no qual ficou ajustado a *autorização pelo Município de Fortaleza para utilização do potencial construtivo remanescente do CEPAC nº 01/2019 para pagamento de contrapartida financeira de Outorga Onerosa de Alteração de Uso -OOUA em nome da Romcy ou de terceiros interessados aprovada pela Comissão Permanente do Plano Direto-CPPD*, conforme se vê:

Sentença - Homologação Judicial Proc. Judicial 3036810-72.2023.8.06.0001

"(...)Decido. O cerne da contenda versa sobre a desapropriação de imóveis de propriedade da demandada, no entanto, no curso do presente feito, as partes firmaram acordo e pugnaram pela sua homologação judicial. No Termo de Compromisso nº 04/2025 em apreço, consta que as partes ajustaram a utilização do saldo remanescente do CEPAC nº 01/2019 como forma de pagamento da contrapartida financeira de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), no valor de R\$ 706.268,37 (setecentos e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e trinta e sete centavos), a ser atualizado monetariamente até a data da homologação judicial. (...) À luz do exposto, atento aos fundamentos fáticos e jurídicos acima expostos, hei por bem HOMOLOGAR o acordo celebrado entre as partes, nos termos do documento de ID 155309941, para que surta seus efeitos jurídicos, e, por via de consequência, julgo extinta a presente demanda, com resolução de mérito, na forma do art. 487, Inciso III, alínea "b", do Código de Processo Civil.(...)"

Parecer nº 87/2025-PROURMA/PGM

Ademais disso, nos autos do Processo nº S2022038635.SEUMA proposto pela COLMEIA após provocação da ASSJUR.SEUMA posicionou-se a PGM, por meio do **Parecer nº 87/2025-PROURMA/PGM** pela validade do CEPAC e pela possibilidade de compensação à terceiros COLMEIA, vejamos no trecho que se extrai:

*"(...)Ocorre que a questão acerca da validade do referido CEPAC já se encontra superada com a emissão do Parecer nº 87/2025-PROURMA/PGM, da lavra do procurador Arão Bezerra Andrade, que manifestou no sentido de que o referido CEPAC nº 01/2019, emitido em 29/01/2019, encontra-se válido (...) Nesse sentido, considerando tudo já exposto, **manifesto-me pela possibilidade de utilização do CEPAC nº 01/2019 pela Construtora Colméia S.A., para pagamento parcial ou total, se for o caso, em substituição à contrapartida em moeda corrente constante do Termo de Compromisso nº 0010/2024-CPRC** objeto do processo administrativo nº P425764/2023."*

Conclusão

A COLMEIA requer a utilização e aplicação do crédito do Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC nº01/2019, atualizado pela SEINF de R\$915.703,78 (novecentos e quinze mil, setecentos e três reais e setenta e oito centavos), para compensação do saldo remanescente da OOAU do Condomínio ALTANA ajustada no Termo de Compromisso nº10/2024 em referência.

Votos de estima e considerações.

Construtora Colmeia S.A.

