

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 182ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 17/11/2025

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS - MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD

AMC	ROSINA DE ALMEIDA LOPES; DOMITILA FERNANDES DE ARAÚJO LEITE	ABES	AUSENTE
PGM	AUSENTE	ACC	ANTONIO GOMES GUIMARÃES NETO
SDE	MARIA VALGLENIA RODRIGUES SILVA	ACEC	AUSENTE
SEFIN	JORGE GOMES BATISTA	AGB	AUSENTE
SEINF	TARCISIO LIMA MOTA; DIEGO DE SOUZA SILVA	CDL	OSWALDO REBELO VIEIRA
SEUMA	MÁRCIO EUGÉNIO GOMES CAMPOS	CMF	AUSENTE
IPPLAN	RODOLFO SYDRIÃO SANFORD	CREA	AUSENTE
HABITAFOR	FELIPE DE SOUZA FIRMIANO	DETTRAN	MAGHALY ALACY PINHEIRO DANTAS
GABPREF	AUSENTE	FBFF	JOSÉ IVAN DA SILVA
ETUFOR	VINICIUS SIDOU LEMOS	IAB	EMILIANO LUIZ DE OLIVEIRA NETO
SCSP	AUSENTE	SINDIONIBUS	JOSÉ SÁ ROCHA JÚNIOR
AGEFIS	AUSENTE	SINDUSCON	NATHIARA YANARA DE OLIVEIRA SOUZA
SEGOV	GUSTAVO DE ALENCAR E VICENTINO	UFC	AUSENTE

Organização:

Presidente da CPPD: João Vicente Leitão

Secretária Executiva da CPPD: Thais de Alencar Cândido

Coordenador da COURB: Márcio Eugênio Gomes Campos

Expositores:

Hélady Maria (CEDURR/COURB);

Raul Tavares (CENOR/COURB);

Victor Braid; Luciano Ramos (Representantes do Processo N° S2025097573);

Rafaela Vasconcelos; Arthur Fortaleza; Romeu Duarte (Representantes do Processo N° S2025094396).

Demais Participantes: Barbara Dedê; Bruno Montenegro; Dicélio Souza; Fabiana Tavares; Hélady Cordeiro; Henrique Ferreira; Iara Belo; Junior Silva; Karynne Soares; Lis Meneses; Luciano Ramos; Marcelo Marinho; Marcos Henrique; Melissa Teixeira; Milena Brito; Rafaela Vasconcelos; Raul Tavares; Renata Ximenes; RHQ Consultoria Imobiliária; Romeu Duarte Junior; Shirley Gonçalves; Thais Costa; Thais de Alencar; Thiago Damasceno; Victor Braid; Virna Rabelo; Yuri Milhomens.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 181ª reunião ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2025097573 – Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2ª Fase. Requerente: CMT Construtora Menezes Tomaz LTDA;
3. Processo nº S2025094396 – Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: Náutico Atlético Cearense.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES, DISCUSSÕES, DELIBERAÇÃO:

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos, da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA), cumprimenta a todos e dá boas-vindas à 182ª Reunião Extraordinária da CPPD. Informa que a reunião está sendo gravada exclusivamente para fins de elaboração da ata.

Logo, apresenta as pautas que serão tratadas na presente reunião, conforme segue:

1. Aprovação da Ata da 181ª reunião ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2025097573 – Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2ª Fase. Requerente: CMT Construtora Menezes Tomaz LTDA;
3. Processo nº S2025094396 – Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: Náutico Atlético Cearense.

A fim de constar em ata, questiona a Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) se já é possível realizar o informe dos membros conselheiros presentes. Em resposta positiva, houve a leitura dos presentes.

Com relação às pautas, informa que a minuta da ata da 181ª Reunião Ordinária da CPPD foi encaminhada previamente por e-mail e também por meio do grupo do WhatsApp, questiona se há algum apontamento a ser feito, não havendo comentários, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB), coloca a ata em votação, solicitando que permaneçam como estão os membros

que aprovam e que se manifestem no chat ou ligando os microfones os que tiverem alguma objeção. Como não houveram manifestações contrárias, o coordenador declarou a ata da 181^a Reunião Ordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

Dando prosseguimento ao segundo ponto de pauta, referente ao processo nº S2025097573, cujo requerente é – CMT Construtora Menezes Tomaz LTDA, de Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2^a Fase, convida a gerente da Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR) da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB) Hélady Maria, para realizar a explanação sobre o pleito.

A Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) cumprimenta a todos e questiona se o arquiteto responsável pela apresentação do pleito encontra-se presente. Após resposta positiva, inicia sua fala informando que fará uma breve explicação sobre a atuação da Célula de Diretrizes Urbanas. Ressalta que está como gerente da referida célula, a qual é responsável pela emissão de aprovações de projetos de parcelamento do solo, abrangendo a Análise de Orientação Prévia – AOP 1^a e 2^a Fase, bem como pela emissão de diretrizes. Explica que essas diretrizes correspondem ao que é de interesse do Município para ser atendido no parcelamento, no momento da sua execução.

A Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) prossegue informando que, quanto ao terreno específico, este está localizado na Rua Frederico Severo, no bairro Messejana. Ressalta que o imóvel encontra-se situado na Zona de Ocupação Moderada 2 – Subzona 1, bem como na Zona de Preservação Ambiental dos Recursos Hídricos (ZPA 1). Lembra que essa porção corresponde a ZPA, trata-se de uma área não parcelável, motivo pelo qual a área total do terreno é de 11.207 m², enquanto a área total parcelável é de 9.706 m², uma vez que a área de preservação é excluída. Informa ainda que o imóvel está cadastrado no documento cartorial sob a Matrícula nº 20.671, do Cartório de Registro de Imóveis da 1^a Zona, apresentando em seguida a imagem que mostra sua localização.

Continuando, explica que, conforme mencionado no início da reunião, a aprovação do projeto de parcelamento do solo pela SEUMA, ocorre em duas fases. Na primeira fase, o requerente apresenta o terreno e o Município emite as diretrizes, indicando o que é de interesse para aquela área, incluindo a localização das áreas públicas e das vias. Assim, o Município realiza essa primeira emissão de diretrizes. Na segunda fase, o requerente pode propor um projeto conforme sua intenção, respeitando as diretrizes municipais básicas, especialmente no que se refere ao tamanho das quadras e às localizações indispensáveis definidas pelo Município para as áreas públicas. Dessa forma, na AOP 2^a Fase, a equipe avalia o projeto apresentado.

A Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) apresenta, em seguida, o contexto legal aplicável ao terreno, esclarecendo que, por possuir área inferior a 10 mil metros quadrados, o imóvel se enquadra no Artigo 39 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). O referido artigo dispõe que o parcelamento de glebas ou terrenos com área de até 10 mil m², 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.

Lembra que, em parcelamentos, normalmente são exigidas as doações de áreas compensatórias ao Município, sendo: 15% de área verde, 5% de área institucional e 5% de fundo de terras das quais o terreno fica isento se sua área for inferior a 10 mil m².

Acrescenta, porém, que é possível exigir a doação de sistema viário mesmo em terrenos menores que 10 mil m², desde que essa área não ultrapasse 20% da área total da gleba a ser parcelada; caso esse limite seja extrapolado, o Município deve proceder à devida indenização.

A Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) prossegue explicando que, durante a análise do processo, foi identificado que a área parcelável era inferior a 10.000 m², enquadrando-se, portanto, no Artigo 39 da LPUOS. Contudo, verificou-se que a quadra total apresentava testada superior a 250 metros, o que exigia a abertura de uma via para atendimento ao critério de testada.

Assim, para quebrar a testada da quadra em que o terreno estava inserido, tornou-se necessário incluir a Via Projetada “A”, cuja localização pode ser visualizada na imagem apresentada. Informa que, para o parcelamento, a única doação solicitada pelo Município na AOP 1^a Fase foi justamente a doação dessa via.

Dando continuidade, a Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) informa que, na AOP 2^a Fase, o requerente apresentou a proposta de não realizar a doação do sistema viário, considerando a proximidade da área com a Zona de Proteção Ambiental. Destaca que, ao visualizar a implantação, observa-se que o trecho da via projetada apresenta conexão muito curta em relação ao cruzamento já existente, de modo que, para fins de fluxos viários, a via torna-se dispensável, estando prevista apenas para atender ao critério de limitação da quadra máxima.

Acrescenta que, conforme pode ser visto, a via possui esse desenho porque não poderia seguir em linha reta. Explica que não seria interessante sua continuidade devido à existência da ZPA, e que, por esse motivo, entendeu-se ser mais adequado preservar o recurso hídrico, evitando a necessidade de implantação de ponte ou qualquer intervenção sobre a área de preservação ambiental.

A Gerente explica que a proposta do requerente está baseada no Artigo 14 da LPUOS, o qual dispõe que não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área, na forma do referido artigo, as quadras ou lotes localizados em áreas do Município onde o sistema viário existente ou projetado torne desnecessária tal restrição, ou nos casos em que a necessidade de preservação ambiental desaconselhe a abertura de novas vias ou logradouros públicos.

Informa que, diante disso, entendeu-se que a via projetada na AOP 1ª Fase estava prevista apenas para cumprir a determinação referente à quadra máxima, uma vez que sua abertura não alteraria nem acarretaria impactos negativos de fluxo viário na região.

Assim, submete aos membros o pleito de flexibilização da testada máxima de quadra, bem como a supressão da diretriz de sistema viário prevista na AOP 1ª Fase.

A Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) conclui informando que esse é o ponto de flexibilização e o ponto de pauta apresentado. Antes de submeter o pleito à apreciação dos conselheiros, comunica que irá chamar o representante da CMT para realizar a apresentação e sua defesa.

O representante Victor Braid (CMT) inicia sua apresentação, se apresentando e informa que participa da reunião juntamente com Luciano Ramos, para apresentar a defesa referente ao pleito da CMT. Acrescenta que a CMT é a proprietária do imóvel, ou, no caso, a interessada na aquisição e no empreendimento. Esclarece que estão apresentando a solicitação de flexibilização do parâmetro de dimensão máxima de quadra, especificamente em relação à diretriz viária estabelecida na AOP 1ª Fase.

O representante Victor Braid (CMT) apresentou brevemente a localização do terreno, informando que o espaço está situado na Rua Frederico Severo, próximo ao cruzamento com a Rua José Virgílio, no bairro Messejana, nas proximidades do Grand Shopping. Na sequência, apresentou as características do imóvel, informando que a matrícula registra uma área de 12.038,35 m². Entretanto, esclareceu que o terreno está passando por um processo de retificação imobiliária, por meio do qual a área será atualizada para 11.190,28 m².

O Representante Victor Braid (CMT) informou que existe uma pequena divergência em relação aos dados apresentados na AOP 1ª fase, decorrente de poligonal. Esclareceu que, no processo atual, a área já foi corrigida para 11.190,28 m². Indicou ainda que o maior testado do terreno é de 73,84 metros, com frente para as duas vias mencionadas anteriormente. Acrescentou que a quadra resultante do parcelamento será destinada ao uso social e que há interesse em implantar um

empreendimento enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida, faixa 2, com a implantação de unidades habitacionais na área resultante.

Apresentou um panorama geral do terreno por meio de mosaico, destacando a situação do entorno. Informou que se trata de um terreno com faces de proporções irregulares, inserido em área onde já existem outras matrículas próximas, algumas delas já ocupadas e com construções. Ressaltou que, ao analisar o imóvel, observa-se a incidência de uma faixa de ZPA sobre parte da área, a qual será retirada para fins de parcelamento, permanecendo a classificação principal como Zona de Recuperação Moderada 2 (ZRM 2).

Dando continuidade, o Representante Victor Braid (CMT) abordou as diretrizes estabelecidas na 1^a fase, destacando que o principal delas foi a imposição de uma via projetada paralela à faixa de ZPA, com uma caixa viária de 14 metros. Esclareceu que essa diretriz incide sobre aproximadamente 34% do terreno, o que reduziria a quadra resultante, restando uma área de 6.414,35 m². Informou ainda que, por se tratar de uma área inferior a 10 mil m², o parcelamento fica dispensado das doações de áreas verdes e institucional, assim destaca que a área parcelável é de 9.706,60m².

Proseguiu tratando especificamente da diretriz viária imposta na 1^a fase. Destacou que se trata de uma via que incide exclusivamente sobre o terreno do, acaba consumindo parcela da área adensável, mais de 30% da área útil destinada ao empreendimento. Ressaltou que, para um empreendimento enquadrado no programa Minha Casa, Minha Vida, cuja lógica é otimizar o adensamento e viabilizar o maior número possível de unidades habitacionais, tais diretrizes poderiam dificultar a viabilidade do projeto. Mencionou, ainda, que o próprio Art. 40 da LPUOS limita o percentual de doação de sistema viário a 20% para terrenos de até 10 mil m² justamente por serem áreas pequenas. Assim, enfatizou a relevância de não utilizar diretrizes que impactem a funcionalidade da quadra.

Acrescentou que, a diretriz viária imposta atende unicamente a uma exigência de atestada da quadra, sem gerar benefícios efetivos. Ressaltou que, conforme já exposto pela Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB), a implantação da via não resultaria em melhoria do fluxo viário da região nem proporcionaria ganhos reais de mobilidade. Destacou, ainda, que o terreno já possui acessibilidade adequada pelas vias existentes, de modo que a abertura da nova via não acrescentaria funcionalidade ao sistema viário local.

O Representante Victor Braid (CMT) acrescentou, ainda, que a faixa de ZPA 1 localizada bem próxima ao terreno e que o cumprimento da diretriz seria uma agressividade muito grande sobre

a área de preservação. Apresentou, em seguida, panorama geral da localização do imóvel, destacando que o acesso ao terreno já é plenamente atendido pelas vias existentes, especialmente a Rua José Virgílio. Assim, entendeu que a implantação de nova via não agregaria melhoria à mobilidade local.

Dando continuidade, apresentou a proposta de parcelamento, informando que a única intervenção prevista consiste no alargamento do passeio da Rua Frederico Severo, permanecendo as demais dimensões viárias conforme já implantadas e de acordo com a legislação e as diretrizes emitidas pela SEUMA, incluindo a caixa de 14 metros da Rua Frederico Severo e os 11 metros da Rua José Virgílio. Em seguida, apresentou o quadro de áreas do parcelamento, reiterando que a única área destinada à doação corresponde ao referido alargamento do passeio da Rua Frederico Severo, totalizando 35,61 m².

O Representante Victor Braid (CMT) apresentou, ainda, a proposta preliminar do empreendimento, esclarecendo que se trata de um estudo inicial, ainda não consolidado em projeto definitivo. Informou que a intenção é implantar um empreendimento habitacional, colocando um recuo de 3 metros onde passa a ZPA, conforme exigido em lei.

Indicou, também, que a guarita e o acesso principal ao empreendimento se darão pela Rua Frederico Severo, por se tratar da via com maior largura. Concluiu sua exposição ressaltando que, em síntese, o acesso ao empreendimento poderá ocorrer por duas vias, e da questão da testada máxima, ressaltando que por uma questão geral de fluxo a implantação da via não seria tão significativa.

O Representante Luciano Ramos (CMT) complementou a fala anterior e iniciou solicitando o retorno a um dos slides, a fim de visualizar a zona como um todo. Explicou que a questão da quadra máxima, conforme já colocado pela gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB), permite flexibilização de acordo com a análise do Município. Lembrou que, na primeira apresentação da AOP, foi sugerida a abertura do sistema viário indicado na linha vermelha, mas que a proposta atual de não alterá-lo baseia-se em dois aspectos relevantes.

O primeiro aspecto destacado é que a própria ZPA, situada na testada oposta à Rua José Virgílio, já induz que o tamanho máximo será o tamanho da ZPA, evitando a criação de intervenções sobre essa zona, como pontes, conforme também ressaltado pela Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB).

Explicou que o tecido urbano já se encontra consolidado, estando delimitado entre a Rua Frederico Severo e a Rua Nicolau Coelho, localizadas no fim da ZPA. Esclarece que as duas ruas

mencionadas delimitam a consolidação do tecido urbano da zona que está em análise. Coloca que as demais vias que poderiam ser transversais só fariam sentido caso não existisse essa área de preservação. Complementa que, como não há possibilidade de promover ligação viária que ultrapasse a ZPA, não há ganho urbanístico com a abertura de uma nova via naquele ponto.

Sob o ponto de vista urbanístico, destacou que o terreno não possui 250 metros; embora a quadra máxima exceda, o terreno possui testada de 73,84 metros. Por esse motivo, entende que a proposta apresentada faz mais sentido trabalhar com uma qualidade urbana do próprio empreendimento, preservando todas as diretrizes de limite do terreno com a ZPA.

Ressaltou que isso consegue promover uma qualidade urbana melhor do que com o sistema viário, que, na verdade, não auxilia na consolidação, conforme dito pela Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB), pois as ruas Frederico Severo e José Virgílio já estão consolidadas e se conectam na testada oposta.

Reforçou que, ao respeitar a preservação da ZPA, a solução proposta mostra-se mais sustentável e factível sob o ponto de vista da ocupação urbana, ao invés de realizar uma interferência no sistema viário que impactaria negativamente a área de preservação, simplesmente para cumprir um determinado aspecto da lei dos 250 metros. Acrescentou que o Município permite essa flexibilização, não havendo qualquer excepcionalidade no pleito apresentado. Por fim, solicitou que o pleito fosse apreciado sob essa ótica, a fim de permitir o prosseguimento do pleito.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu e indagou aos conselheiros se haveria alguma observação em relação ao pleito apresentado. Em seguida, passou a palavra à Conselheira Rosina de Almeida Lopes, representante da Autarquia Municipal de Trânsito (AMC).

A Conselheira Rosina de Almeida Lopes (AMC) cumprimentou a todos e questionou como ficará a configuração do sistema viário Norte–Sul, indagando se haverá alguma complementação no sistema viário proposto em relação à Rua Elisiário Mendes.

Explicou que, para fins de melhoria da mobilidade na região, poderia ser considerada a criação de um binário que funcionaria como via alternativa de ligação entre a Rua Três Cirilo e a Avenida Washington Soares, no sentido Norte–Sul. Ressaltou que, sem tal previsão, poderão ocorrer bloqueios quando a mobilidade Norte-Sul.

Acrescentou que esse binário não seria pensado para implementação imediata, mas como possibilidade futura. Por fim, destacou que a resposta poderia ser apresentada pela SEUMA, por se tratar de sistema viário, competência do órgão.

A Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) respondeu à conselheira Rosina, esclarecendo que a via mencionada a Rua Elisiário Mendes não exerce influência sobre o terreno que está sendo analisado no presente pleito. Informou que, em relação a essa via, já existe um projeto de parcelamento em andamento para aquela área, cuja solução poderá ser detalhada posteriormente. Ressaltou, ainda, que a questão levantada não interfere no objeto em análise neste processo, ao menos não da forma como compreendeu o questionamento apresentado.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) questionou à Conselheira se haveria mais algum comentário a ser feito. Em resposta, a Conselheira Rosina de Almeida Lopes (AMC) informou que não há observações adicionais no momento, ressaltando que a preocupação é posterior, mas que, conforme esclarecido pela Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB), trata-se de outro projeto, cuja análise é distinta do presente pleito.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) colocou em votação o pleito do requerente CMT de Análise de Orientação Prévia 2ª FASE, solicitou aos conselheiros que concordam com o pleito que permaneçam como estão e orientando que aqueles que discordem ou desejam se abster se manifestem por meio do microfone ou da caixa de mensagens. Não havendo manifestações, declara o processo nº S2025097573 de Análise de Orientação Prévia 2ª FASE, cujo requerente CMT Construtora Menezes Tomaz LTDA, aprovado por unanimidade.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) deu início ao último ponto de pauta, informando que se refere ao Processo nº S2025094396 – SEUMA, referente à Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP-PE) do requerente Náutico Atlético Cearense. Em seguida, convidou o gerente Raul Tavares da Célula de Normatização (CENOR) da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB) para realizar a apresentação do pleito.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) cumprimentou os presentes e se apresentou como gerente da Célula de Normatização. Informou que iria apresentar o Processo nº S2025094396, referente à Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP-PE) do equipamento Náutico Atlético Cearense. Antes de iniciar a apresentação, indagou se o representante do requerente encontrava-se presente na reunião, a fim de permitir sua participação posterior na explanação do pleito.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) apresentou o pleito, informando que se trata do equipamento Náutico Atlético Cearense, localizado na Avenida da Abolição, nº 2727, bairro Meireles, inserido, conforme o Plano Diretor Participativo – PDP (Lei Complementar nº 62/2009), na Zona de Orla (ZO – Trecho IV) e na Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO).

Esclareceu que a área total do terreno, de acordo com o cadastro do IPTU, é de 20.834 m², com 8.118,24 m² construídos, sendo a atividade enquadrada como Clube Desportivo e/ou Social, classificada como Projeto Especial nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017).

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) esclareceu que o amparo legal para a apresentação dos pleitos fundamenta-se no Art. 179 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, o qual dispõe que Projetos Especiais analisados pela Secretaria que não possuam regulamentação específica na legislação vigente poderão ser submetidos à CPPD por meio de estudos específicos. Nessa condição, o relatório técnico previamente encaminhado à Comissão constitui o instrumento adequado para subsidiar a análise e deliberação da Comissão.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) informou que, antes de abordar os pontos de pauta referentes à ampliação que ocorrerá no equipamento, seria apresentada uma síntese da situação fundiária e cadastral do imóvel, destacando nuances importantes que precisam ser registradas tanto para a Análise de Orientação Prévia atual quanto para processos subsequentes.

Continuando, apresentou a situação fundiária e cadastral do imóvel, informando que o mesmo possui as seguintes Transcrições nº 31.795, nº 38.504, nº 41.537, nº 33.652 e nº 33.653. Destacou que, na imagem apresentada, é possível visualizar a configuração do mosaico formado pela junção dessas transcrições, bem como a representação de algumas vias que serão tratadas posteriormente.

Explicou que, conforme análise realizada na coordenadoria desta secretaria, todas as transcrições individualmente apresentam área inferior a 10.000 m², enquadrando o equipamento na isenção prevista no Artigo 39 da LPUOS, que trata do parcelamento de solo, considerando que o equipamento está situado em área não parcelada.

Continuando, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) explicou que, em relação à situação fundiária das transcrições mais ao Sul (nº 33.653 e nº 33.652), foi identificada uma sobreposição dessas sobre a Avenida da Abolição. Ressaltou que a via se encontra implantada e alargada desde 1973. Durante a análise, foi constatada a indenização realizada pelo Município de Fortaleza ao Náutico, registrada no Diário Oficial do Município – DOM nº 631/1954. Diante disso, será

necessário, posteriormente, proceder à retificação dessas transcrições, retirando a área correspondente à via sobreposta.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) informou que, em relação à Rua Barbosa de Freitas, inserida no interior do equipamento, foi identificada a desafetação ocorrida em 1953, registrada no Diário Oficial do Município – DOM nº 397/1953, em favor do Náutico Atlético Cearense, mediante contrapartida de área de lazer, correspondente à praça em formato triangular localizada ao sul da Avenida da Abolição. Ressaltou que tal situação exigirá posterior oficialização e ajuste documental nas transcrições correspondentes.

Em relação à Rua Joaquim Garcia, situada no sentido Leste–Oeste no interior do equipamento, esclareceu que foi verificado que há, em andamento, processo de regularização da via junto à Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão – SEPOG.

Na sequência, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) apresentou um mapa síntese do levantamento situacional do cadastro do imóvel, ressaltando que, até a formalização do Habite-se, deverão ser realizados os registros de averbação referentes à retirada das vias e às modificações nas transcrições, mediante a unificação de toda a área do equipamento em uma única matrícula.

Em continuidade, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) apresentou uma contextualização histórica das edificações existentes no equipamento. Informou que o Edifício Sede e o Parque Aquático foram inaugurados em 1951, tendo sido ampliados na porção mais a oeste em 1992. A estrutura atual é composta por sete blocos:

- Bloco A: localizado na porção mais a oeste, corresponde à edificação sede com ampliação de 1992, que será objeto da ampliação do pleito desta AOP-PE;
- Bloco B: composto pelas colunatas históricas do equipamento;
- Bloco C: referente ao ginásio e seus anexos;
- Bloco D: correspondente às lojas 50 Sabores e Vila Açaí, com acesso pela Avenida Beira Mar;
- Bloco E: referente à passarela das piscinas e pilotis;
- Bloco F: referente à loja Bebelu, com acesso pela Avenida Beira Mar.

O Gerente esclareceu que todos os blocos compõem o equipamento, somando a área construída informada no início da apresentação, e que não possuem Habite-se das construções existentes, o que os torna irregulares sob o ponto de vista cadastral. Ressaltou que, após a Análise

de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP-PE), deverá ser promovida a regularização do imóvel, considerando as particularidades e questões apresentadas no pleito submetido à CPPD.

Em seguida, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) apresentou o projeto proposto, objeto da Análise de Orientação Prévia submetida à CPPD. Informou que o pleito inclui a construção de um Pavilhão Café voltado para a Avenida Beira-Mar, localizado na porção noroeste do equipamento, destacado em verde, bem como a criação de um anexo de serviços para o restaurante a ser implantado no Edifício Sede (Bloco A), na porção mais a oeste do equipamento.

Destacou que, por se tratar de bem tombado, o projeto de ampliação já foi apreciado e recebeu parecer autorizativo da Secretaria Municipal da Cultura de Fortaleza – SECULTFOR, por meio dos Pareceres Técnicos nº 184/2024 e nº 185/2024, ambos favoráveis ao projeto, com condicionantes a serem atendidas. Ressaltou, ainda, que a taxa de permeabilidade, o índice de aproveitamento e a taxa de ocupação do solo estão sendo observados de acordo com a zona urbana na qual o equipamento se insere.

Prosseguindo, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) apresentou as definições dos parâmetros urbanos de ocupação e as pautas a serem apreciadas por esta Comissão no pleito. Esclareceu que, conforme previsto na legislação aplicável à atividade do equipamento em análise, os recuos são definidos como objeto de estudo. Dessa forma, para futuras ampliações ou reformas que venham a ocorrer, ficam estabelecidos recuos de 5 metros para as frentes e de 3 metros para as laterais e fundos.

Esclareceu que, ao considerar as novas ampliações e as diversas edificações existentes no terreno, conforme apresentado anteriormente, será tratada como pauta a manutenção dos recuos atualmente existentes nos Edifícios A a F, visto que ambos não se encontram regulamentados e tampouco respeitam os recuos mínimos exigidos pela legislação.

Para o Bloco A, serão incorporados os novos recuos necessários à implantação do Pavilhão Café, localizado na porção noroeste do terreno, com acesso pela Avenida Beira-Mar, preservando-se os recuos existentes. Da mesma forma, serão mantidos os recuos existentes de acordo com a implantação atual dos Blocos B, C, D, E e F.

Acrescentou que também será mantida a preservação dos recuos entre os blocos existentes do equipamento, considerando sua implantação consolidada e funcionamento há mais de cinco décadas, o que assegura boa ventilação e permeabilidade espacial, além de preservar a integração volumétrica do conjunto, em razão de o equipamento ser tombado integralmente em nível municipal.

Quanto ao número de vagas, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) informou que sua definição ficará estabelecida mediante apresentação do Relatório de Impacto Sobre o Trânsito (RIST), que deverá ser apreciado e aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania – AMC. Caberá à AMC analisar as vagas propostas para o equipamento, incluindo o projeto de reforma e ampliação dos espaços de alimentação integrados ao conjunto do Náutico.

Acrescentou que, quanto à manutenção dos passeios existentes, será preservada sua configuração nas três frentes do terreno, considerando que a legislação exige, para a Avenida Beira-Mar e Avenida da Abolição, passeio mínimo de 4 metros. Destacou que esse parâmetro é atendido na Avenida Beira-Mar, porém não na Avenida da Abolição, onde a largura varia entre 2,40 e 2,90 metros.

Ressaltou que, embora a legislação exija passeio mínimo de 4 metros, considerando que o equipamento é tombado integralmente — incluindo, no tombamento, seus muros —, deverá ser preservada a manutenção das dimensões existentes, de forma a não descharacterizar o bem tombado.

Antes de apresentar os pontos de pauta relativos ao pleito desta Comissão, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) convidou o representante do equipamento Náutico Atlético Cearense para realizar a defesa do pleito.

A Representante Rafaela Vasconcelos (Náutico) se apresentou como responsável pelos projetos do Café e do restaurante do Náutico, mencionando estar acompanhada pelo arquiteto Arthur Fortaleza, também responsável pelos projetos, e pelo arquiteto consultor da área de patrimônio, Romeu Duarte, que atuou na assessoria para que os projetos fossem realizados de forma alinhada aos cuidados necessários para preservação do patrimônio tombado pela Secretaria Municipal da Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

Explicou que o Náutico ocupa uma área consolidada na Beira Mar, no bairro Meireles, demarcada na imagem apresentada, estando localizada à frente pela Praia do Náutico. Destacou a poligonal de tombamento realizada pela SECULTFOR, que estabelece cuidados específicos tanto com o patrimônio tombado quanto com o seu entorno.

Continuando, Rafaela Vasconcelos (Náutico) apresentou uma imagem que é possível visualizar melhor o conjunto do Náutico Atlético Cearense, destacando que ele se subdivide em algumas partes. Ressaltou como mais relevante a construção da edificação do Emílio Hinko de 1952, que corresponde ao patrimônio tombado situado para a frente da Avenida da Abolição, e a ampliação realizada em 1992 pelo Arquiteto Neudson Braga, que realiza um espelhamento para a área da Beira-Mar, tratando-se, portanto, de uma nova edificação.

A Representante Rafaela Vasconcelos (Náutico) explicou que a proposta prevê a implantação de um pavilhão para funcionamento de um café, planejado de forma montável e desmontável, possuindo a reversibilidade pensando no patrimônio tombado. Acrescentou que será realizado um retrofit no térreo da edificação do Neudson Braga para torna-se um restaurante.

O Representante Arthur Fortaleza (Náutico) destacou que na implantação geral que está sendo apresentada, em verde, se consegue visualizar a proposta de ampliação. Explica sobre os dois equipamentos, sendo o primeiro o Café Náutico, localizado na frente da Beira-Mar, e o Restaurante Náutico, situado mais ao lado oeste, com um anexo ao sul que amplia a capacidade do restaurante. Ressaltou que ambos os equipamentos são essenciais para a sustentabilidade financeira do Náutico atualmente, sendo resultado da demanda por necessidade financeira do Náutico.

O Representante apresentou dois perfis, sendo um longitudinal e um transversal, para demonstrar a configuração existente do Náutico. Destacou que o ponto mais alto do complexo possui a cota de 25 metros. Ressaltou que o projeto está ocupando uma área menor, visto que as edificações são menores e mais baixas, e que as áreas não edificadas serão reformadas.

O Representante Arthur Fortaleza (Náutico) apresentou o quadro geral, a fim de destacar todas as áreas detalhadas. Esclarece que a área do terreno é de 20.834,00 m², com área construída total de 8.118,24 m², considerando as ampliações dos dois anexos.

Na sequência, apresentou o quadro resumo-geral com os índices e recuos. Destacou que a taxa de permeabilidade exigida é de 20%, enquanto o Náutico possui 20,29%, valor que se mantém no projeto proposto. Quanto à taxa de ocupação do solo, definida em 60% pela zona, o imóvel atualmente possui 21,54% e a proposta prevê aumento para 23,62%. Sobre os índices de aproveitamento o Náutico conta com 0,3689 e o proposto será 0,3896. A altura máxima permitida pela legislação da zona é 72 metros, enquanto o Náutico ocupa atualmente 25,35 metros; o proposto referente aos dois anexos, possuem 4,85 metros.

Quanto aos recuos, explicou que há três recuos de frente e um recuo lateral. Na Avenida Beira Mar, o menor recuo é dos blocos de pequenas lojas existentes (Bebelu, 50 Sabores e Vila Açaí), enquanto o maior recuo é do bloco Neudson Braga, implementado em 1995, que possui 5,17 metros de recuo. A proposta mantém esses recuos, sem avanços sobre os existentes.

Para a Avenida Desembargador Moreira, não houve alteração, visto o menor recuo existente na área do edifício do Emílio Hinko, existe uma construção com zero de recuo, enquanto o maior é de 4,32 metros, ficando sem alterações, pois não há ampliação por essa Avenida.

Esclarece que pela Avenida da Abolição o menor recuo também é zero, referente ao ginásio com acesso próximo ao passeio, e o maior recuo é de 15,10 metros, referente ao prédio construído por Emílio Hinko, que permanece inalterado no projeto. Na lateral confinante, leste do imóvel, os recuos variam, sendo o maior de 10,06 metros, também sem alterações, não havendo nenhuma intervenção nessa área.

A Representante Rafaela Vasconcelos (Náutico) retoma a fala e realiza esclarecimentos quanto ao Café. A representante explicou que a área será dividida entre a parte fechada com ar-condicionado e a área aberta da varanda, com visão para a Beira-Mar. Ressalta novamente a fala sobre o recuo existente da edificação do bloco Neudson Braga, de 1992, onde a distância da edificação do café até o muro da frente da Beira-Mar é de 5,17 metros.

Rafaela Vasconcelos (Náutico) destacou que um ponto importante para o projeto do Café é o muro alto existente voltado para a Beira-Mar, que gerava um desencontro com a cidade, possuindo atualmente 3,14 metros de altura da calçada até o topo do muro para dentro do Náutico. A proposta prevê a demolição do palco, que não era utilizado, e a redução da altura do terreno, mantendo aproximadamente 0,80 metros de altura em relação à calçada.

Rafaela Vasconcelos (Náutico) explicou que a proposta prevê rebaixar o muro frontal da Beira-Mar, atualmente com 3,14 metros, para 1,80 metros de altura, utilizando o próprio muro como guarda-corpo interno da área do café, com 0,80 metros de altura da edificação e 1 metro destinado ao guarda-corpo mínimo do café. Destacou que essa medida é importante, pois cria uma melhor relação entre a cidade, as pessoas que circulam na Beira-Mar, e a parte interna do Náutico.

Rafaela Vasconcelos (Náutico) apresentou um comparativo entre a situação atual e a proposta. Igualmente mostrou uma vista frontal da fachada da Beira-Mar, onde a ideia é manter a mesma linguagem do Emílio Hinko, realizada anos atrás. Explicou que o rebaixamento do muro não apenas melhora o contato com a cidade, mas também busca retornar à altura original do muro. Esclareceu que toda a construção do café será realizada em estrutura metálica e vidro, permitindo visibilidade para o interior do patrimônio tombado, mantendo o seu protagonismo frente ao minimalismo da nova arquitetura proposta do pavilhão do café.

Rafaela Vasconcelos (Náutico) explicou a organização interna do café, mostrando a relação entre a área de atendimento e a varanda. Detalhou que haverá área de balcão e mesas para atendimento, dois banheiros acessíveis e área de serviço nos fundos. Esclareceu que o acesso ao café poderá ser feito tanto pela parte interna, pelo estacionamento existente no Náutico, quanto diretamente pela Beira-Mar, ambos com rampas acessíveis conforme a NBR 9050.

Rafaela Vasconcelos (Náutico) ressaltou a importância da escolha dos materiais, destacando que o projeto buscou criar uma arquitetura distingível do patrimônio tombado, mas sem ser agressiva, garantindo que o edifício tombado permaneça como protagonista do entorno. Observou que o projeto foi aprovado pela SECULTFOR, junto ao Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHIC), há um ano e destacou que a edificação não ultrapassa a altura do patrimônio tombado.

Rafaela Vasconcelos (Náutico) apresentou imagens a fim de mostrar uma visualização da relação quanto a fachada frontal até a parte posterior. Com imagens mostra a diferença de altura entre a calçada e a varanda. Destacou a visão interna voltada para a Beira-Mar e a integração da área da varanda com o acesso interno realizado pelo estacionamento do Náutico.

Rafaela Vasconcelos (Náutico) explicou a configuração da área posterior, destacando que a cozinha não será de vidro, e que esta foi aprovada novamente pelo COMPHIC, onde o conselho solicitou um paisagismo para tampar a área da parede. Informa que houve um erro e esclarece que na proposta a parede à direita, da área de atendimento, pretende ser executada reutilizando pedras do próprio muro do Náutico após seu rebaixamento.

O Representante Arthur Fortaleza (Náutico) retoma a fala e explica a proposta de ocupação do restaurante do Náutico, destacando que a prioridade é aproveitar o edifício existente, especificamente o térreo do Bloco Neudson Braga. Além da reforma, haverá renovação dos materiais conforme as orientações do consultor Romeu Duarte, bem como algumas recomendações do COMPHIC.

A proposta de ampliação visa atender à sustentabilidade financeira do equipamento, garantindo número adequado de mesas para atrair investidores. Para isso, foi ampliada a frente voltada à Beira Mar, incluindo a escadaria do Norte, que terá estrutura retrátil para criar mais espaço para clientes, mantendo vista para o mar.

A segunda ampliação, destacada em vermelho na imagem apresentada, está localizada na área central do Náutico. Menciona que se utilizado o prédio do Náutico para ser feito um restaurante ou para uma reforma de cozinha, seria muito agressiva, assim, trouxe a proposta da cozinha para a área destacada, utilizando estrutura metálica com vidro, proporcionando uma reversibilidade.

Detalhou novamente os recuos voltado para a Beira Mar e recuo lateral de 3,11 metros em relação ao limite do terreno e ao próprio edifício.

A ampliação proposta, com área de 130 metros quadrados, está localizada mais ao centro, situada entre o Edifício Neudson Braga e o Edifício Emílio Hinko, área que será destinada à cozinha proposta.

Na sequência, apresentou o zoneamento de ocupação das plantas do projeto, detalhando que a área 01 corresponde ao sistema de escadas e rampas, garantindo acessibilidade; a 02 refere-se ao acréscimo de um tablado de madeira sobre a escada existente, funcionando como sobreposição temporária; a 05 é a área de ocupação corrente, aberta, sem cobertura, voltada para a Avenida Desembargador Moreira; a 04 é a área fechada existente, que se mantém fechada, com substituição das esquadrias antigas e climatização; as áreas 06 e 07 são externas e voltadas para o interior do clube; a 08 corresponde aos banheiros inseridos na área; a 09 é a cozinha, estruturada em metal similar ao do café; e a 10 compreende as áreas de apoio da cozinha, ocupando um grande vão existente no edifício.

Apresentou uma versão da planta mais limpa, sem as cores de diferenciação das áreas, onde explicou que planta número 04 ocorrerá demolição de paredes internas, que são divisórias e não paredes de vedação, seguindo a estratégia definida em consultoria com Romeu Duarte e com base no apresentado no COMPHIC, será feito a retirada das paredes, mas, que a demarcação das paredes existentes e dos pisos será mantida para possibilitar a recomposição futura do original.

Ele acrescentou que as imagens apresentadas ainda estavam desatualizadas, mas ilustravam a primeira parte do terraço, mostrando à direita a escada, a rampa e o tablado que avança, ao lado direito a ocupação das mesas. Esclareceu que o piso será recuperado devido a infiltrações e áreas afundadas, quanto as esquadrias serão preservadas conforme o compromisso com o COMPHIC, mantendo veneziana, apesar da imagem da uma ideia de vidro, o que foi acordado é que será realizado.

Apresentou uma vista da cozinha, podendo visualizar que na parte do térreo há áreas ocupadas por mesas, área essa que não será climatizada. A edificação mais à esquerda será em estrutura metálica, com grande parte em vidro e algumas partes em placas cimentícias, atendendo às necessidades da cozinha, mas com a visibilidade para o interior da cozinha. Complementou que haverá uma proposta de laje-jardim para permitir a contemplação por parte de quem frequenta atualmente a área das colunatas do projeto do Emílio Hinko.

Explicou que algumas árvores precisaram ser retiradas por dificultar a visualização e apresentou uma vista aproximada da realidade do terreno. Em seguida, mostrou uma perspectiva 3D, destacando que, quem está nas colunatas, não haverá nenhuma obstrução da vista para a Beira-

Mar. Explicou que o café ficará à frente, na mesma altura do piso, e que a cozinha do restaurante também terá um jardim, considerando a frequência de pessoas na área não pode haver cobertas.

Por fim, apresentou imagens com vista geral que integra o café e o restaurante, mostrando a proposta completa de ocupação e relação com o entorno.

O Senhor Romeu Duarte (Náutico) pede a fala e inicia dizendo que é uma satisfação participar desta reunião da CPPD e, igualmente, registrar sua satisfação em ter atuado como consultor técnico na elaboração do projeto de intervenção do Náutico. Coloca que desde o início fizeram questão de enfatizar, em todas as reuniões realizadas junto ao COMPHIC, que a intenção era desenvolver uma proposta que qualificasse o clube com novos elementos e equipamentos voltados à gastronomia.

Explica que o novo restaurante, que ocupará a área da administração, bem como a criação de um café-bistrô voltado para a Praia do Náutico, praia que inclusive toma emprestado o nome do clube, possui a intenção de fazer com que os sócios tenham mais conforto, espaços a ser utilizados e para atrair o público externo, a fim de buscar a sustentabilidade financeira do clube, que já é bastante frequentado.

Informa que a ideia foi trabalhar com elementos reversíveis, distinguíveis e facilmente identificáveis, de modo que futuras intervenções possam, se necessário, ser modificadas, removidas ou substituídas. A opção por estruturas metálicas e vedações em vidro segue essa lógica, garantindo a contemporaneidade das intervenções e com o respeito à edificação tombada, acrescenta que é uma conjunção das contribuições do Emílio Hinko e pelo professor arquiteto José Bandeira Braga, inaugurando a expansão do clube em 1992.

Ressalta que foi com respeito que o representante Arthur Fortaleza e a representante Rafaela Vasconcelos à frente dos projetos de arquitetura e o mesmo atuando como consultor de patrimônio cultural edificado, que elaboraram esse projeto.

Acrescenta que o projeto, já aprovado pela própria SECULTFOR, é, a seu ver, um resultado simples, mas eficaz no trato com a edificação protegida, constituindo um bom exemplo de convivência entre a arquitetura contemporânea e a arquitetura do passado. Conclui afirmando que era isso que poderia pontuar em relação ao trabalho desenvolvido. Finaliza a fala agradecendo.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu e indagou aos conselheiros se haveria alguma observação em relação ao pleito apresentado. Não havendo manifestação, colocou o pleito em votação. Solicitou aos conselheiros

que concordam com o pleito que permaneçam como estão e orientando que aqueles que discordem ou desejam se abster se manifestem por meio do microfone ou da caixa de mensagens.

Através do chat, o Conselheiro Emílio Luiz de Oliveira Neto do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), declarou abstenção. Na sequência, o coordenador declarou o Processo nº S2025094396 de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial do requerente Náutico Atlético Cearense aprovado com abstenção do IAB.

Em sequência, pede que à Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) realize os informes referente as deliberações que constarão em ata.

Em resposta a mesma informa os pontos que constarão em ata, são os que segue:

1. Aprovação da Ata da 181ª Reunião Ordinária da CPPD: Aprovada por unanimidade;
2. Processo Nº S2025097573 – SEUMA – CMT Construtora Menezes Tomaz LTDA de Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2ª Fase, referente a deliberação de Flexibilização da dimensão da testada máxima de quadra: Aprovado por unanimidade. Manifestação: AMC;
3. Processo Nº S2025094396 – SEUMA – Náutico Atlético Cearense de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial – AOP-PE, referente as deliberações a seguir:

- Do Recuo mínimo para intervenções futuras de 5 metros para frentes e 3 metros para laterais e fundos;
- Da manutenção do passeio existente referente a Av. Abolição;
- Da manutenção dos recuos existentes 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.

Aprovado com abstenção do IAB.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradeceu a todos, parabenizou os requerentes cujos processos foram aprovados e desejar bom dia a todos.

Não havendo mais informes, deu-se por encerrada a reunião.

Fortaleza, 30 de outubro de 2025.

Thais de Alencar Cândido

Secretária Executiva da Comissão Permanente
de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

Márcio Eugênio Gomes Campos

Coordenador de Desenvolvimento Urbano
(COURB)



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número 2HUFFJKM

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4908775 e código 2HUFFJKM

Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://validar.iti.gov.br/>

ASSINADO POR: