

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 183ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 26/11/2025

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES

AMC	ROSINA DE ALMEIDA LOPES; DOMITILA FERNANDES DE ARAÚJO LEITE	ABES	AUSENTE
PGM	PEDRO RICARDO PINTO DA SILVA	ACC	AUSENTE
SDE	MARIA VALGLENIA RODRIGUES SILVA	ACEC	AUSENTE
SEFIN	JORGE GOMES BATISTA	AGB	AUSENTE
SEINF	DIEGO DE SOUZA SILVA	CDL	AUSENTE
SEUMA	MÁRCIO EUGÉNIO GOMES CAMPOS	CMF	AUSENTE
IPPLAN	RODOLFO SYDRIÃO SANFORD	CREA	AUSENTE
HABITAFOR	FELIPE DE SOUZA FIRMIANO	DETRAN	MAGHALY ALACY PINHEIRO DANTAS
GABPREF	FRANCISCO JARES FREIRE	FBFF	JOSÉ IVAN DA SILVA
ETUFOR	AUSENTE	IAB	EMILIANO LUIZ DE OLIVEIRA NETO; MARINA QUEIROZ FONTENELE
SCSP	AUSENTE	SINDIONIBUS	JOSÉ SÁ ROCHA JÚNIOR
AGEFIS	JOSÉ NEUVANI DE VASCONCELOS JÚNIOR	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:

Raul Tavares (CENOR/COURB);

Fernando Souza (Representante do Processo N° S2025103576).

Demais Participantes: Fernando Souza; Isabelle Mourão; Karynne Soares; Lizabeth Silva; Marcelo Marinho; Marcos Henrique; Raul Tavares; Shirley Gonçalves; Thais de Alencar; Yuri Catunda; Yuri Milhomens.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 182ª Reunião Extraordinária da CPPD;
2. Processo N° S2025103576 – Solicitação Geral (Diretrizes Urbanas). Requerente: Universidade Federal do Ceará.

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 183ª Reunião Ordinária 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 182ª Reunião Extraordinária da CPPD;
2. Processo N° S2025103576 – Solicitação Geral (Diretrizes Urbanas). Requerente: Universidade Federal do Ceará.

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 à primeira pauta, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB) informa que a minuta da ata da 182ª reunião extraordinária 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 houve manifestações contrárias, o coordenador declarou a ata da 182ª Reunião Extraordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

Seguindo para o ponto de pauta, referente ao Processo nº S2025103576 – SEUMA, que trata de Solicitação Geral (Diretrizes Urbanas), tendo como requerente Universidade Federal do Ceará, o gerente Raul Tavares, da Célula de Normatização (CENOR), foi convidado a realizar a apresentação.

O gerente Raul Tavares (CENOR) cumprimenta a todos e questiona se o representante do processo está presente. Após confirmação, inicia a apresentação referente ao Processo nº S2025103576 – SEUMA, protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, cujo assunto trata de Solicitação Geral de Diretrizes Urbanas para análise e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento Universidade Federal do Ceará – Campus Iracema.

O gerente informa que apresentará a caracterização do projeto. Esclarece que se trata do Estudo de Impacto de Vizinhança do equipamento da Universidade Federal do Ceará, referente ao Campus da Praia de Iracema, situado na Rua dos Tabajaras, bairro Praia de Iracema, s/n.

Destaca que, conforme o Plano Diretor Participativo (Lei Complementar nº 062/2009), o empreendimento está inserido na Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA 2 (Faixa de Praia) e na Zona Especial do Projeto Orla – ZEPO. Quanto à atividade, informa que, segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 236/2017), o empreendimento se enquadra em Educação Superior – Graduação e Pós-graduação, classificado como Projeto Especial – 2PE-EIV.

Ressalta ainda que o equipamento já foi objeto de análise anterior nesta Secretaria, no âmbito do Processo nº S2025097673, referente à Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, o qual foi submetido à 179ª Reunião Extraordinária da CPPD, ocasião em que obteve aprovação unânime.

Dando continuidade, informa que, durante o processo de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, foi identificada a obrigatoriedade de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme determinação do artigo 185 da LPUOS, o qual estabelece que a aprovação de projetos e a emissão do respectivo alvará de construção para atividades classificadas como Projeto Especial – PE-EIV, estarão condicionadas a elaboração e aprovação do referido estudo por esta Comissão.

Esclarece que o conteúdo do EIV consiste na identificação dos impactos relacionados ao meio urbano e socioeconômico do entorno imediato do equipamento proposto, abrangendo impactos positivos e negativos. Ressalta que, para cada impacto negativo identificado, devem ser apresentadas medidas mitigadoras, as quais são analisadas pela SEUMA e ponderadas quanto ao seu adequado enquadramento identificado.

O gerente registra que foi encaminhado previamente a esta Comissão um Relatório Técnico contendo todos os impactos previstos e suas respectivas medidas mitigadoras. Informa, ainda, que o estudo atendeu integralmente aos impactos identificados, sendo 16 impactos negativos rastreados, para os quais foram apresentadas 28 medidas mitigadoras, abrangendo tanto a fase de implantação quanto a fase de operação do equipamento.

O gerente apresentou as medidas de cada impacto do **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, conforme quadro a seguir:

Impactos	Medidas
----------	---------

<i>Medidas Mitigadoras da Fase de Implantação</i>	
Aumento Temporário da População Trabalhadora:	Implantar programa de integração comunitária priorizando mão de obra local e mediação de conflitos com a comunidade.
Geração de Resíduos da Construção Civil:	Elaborar e executar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil – PGRCC; Firmar parcerias com cooperativas de reciclagem locais.
Interferência na Mobilidade e Ocupação Temporária de Vias Públicas:	Planejamento detalhado, com sinalização eficiente e rotas alternativas, a serem estabelecidos por meio do Relatório de Impacto Sobre o Trânsito – RIST (em análise junto à Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania – AMC através do Processo nº P442443/2025 – SPU); Diálogo prévio com coletivos locais, evitando interferências em eventos culturais e manifestações ao ar livre, mediante ajustes no cronograma de obras
Poluição Visual e Interferência na Paisagem Urbana:	Implantar tapumes com arte urbana e conteúdos educativos, valorizando o grafite e a identidade cultural local.
Tráfego Intenso de Caminhões e Equipamentos Pesados:	Plano de controle de tráfego específico, com horários restritos e vias exclusivas, a serem estabelecidos por meio do Relatório de Impacto Sobre o Trânsito – RIST (em análise junto à Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania – AMC através do Processo nº P442443/2025 – SPU); Articulação com órgãos de transporte público para eventuais desvios de linhas de ônibus, previamente comunicados à população.
Ruídos e Incômodos sonoros:	Promover monitoramento periódico dos níveis de ruído assegurando o cumprimento dos padrões legais estabelecidos pela NBR 10151/2019; Restringir as atividades mais ruidosas ao período diurno; Adotar o uso de dispositivos de redução de ruídos, como abafadores e barreiras acústicas, além de priorizar o uso de equipamentos em bom estado de manutenção.

Emissão de Poeira e Material Particulado:	Garantir cobertura adequada dos materiais de construção armazenados a céu aberto;
	Realizar o controle de poeira de forma contínua e preventiva, com aspersão regular de água;
	Umedecer caminhões durante o transporte de materiais e agradados.
Risco de Acidentes e Segurança do Trabalho:	Adotar medidas rigorosas de segurança ocupacional conforme as normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho, especialmente NR-18 e NR-35;
	Implementar um Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção (PCMAT);
	Implementar um Plano de Gerenciamento de Riscos (PGR);
	Realizar treinamento contínuo dos trabalhadores, assegurando o uso obrigatório de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPCs).
Interferência em Drenagem e Escoamento Superficial:	Manter condições naturais de drenagem com valas e bacias provisórias;
	Recompor a vegetação e a topografia natural do terreno após a obra.
<i>Medidas Mitigadoras da Fase de Operação</i>	
Adensamento Populacional e Pressão Sobre Serviços Públicos:	Planejar, junto ao poder público, ampliação da infraestrutura e dos serviços de apoio à comunidade acadêmica e entorno.
Risco de Gentrificação e Deslocamento de Comunidades Vulneráveis:	Implementar ações de valorização e permanência das comunidades (ZEIS, projetos de extensão, capacitação).
Conflitos Socioculturais e Perda de Identidade Territorial:	Criar canais permanentes de diálogo e ações culturais integradas, valorizando a história e memória locais.
Sobrecarga no Tráfego e Transporte Coletivo:	Executar plano de mobilidade sustentável integrando transporte público, ciclovias e horários escalonados.

Alterações na Ventilação e Sombreamento:	Ajustar projeto arquitetônico com soluções passivas (fachadas ventiladas, telhados verdes).
Necessidade de Integração Visual e Ambiental:	Adotar paisagismo e mobiliário compatível; Harmonizar o projeto à escala humana e identidade local.
Falta de Transparência e Participação Social:	Implementar Programa de Comunicação Social (PCS) com divulgação contínua e gestão participativa.

Após a apresentação dos impactos com suas respectivas medidas mitigadoras, o gerente passa a palavra ao Sr. Fernando Souza para realizar a defesa do pleito.

O Sr. Fernando Souza, representante do processo nº S2025103576 – SEUMA, inicia sua fala cumprimentando a todos e apresenta-se como geógrafo integrante da equipe responsável pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Informa que realizará a apresentação do referido estudo, voltado à implantação do Campus Iracema da Universidade Federal do Ceará, localizado na região do bairro Praia de Iracema.

Informa que o trabalho girou em cima de cinco pontos: contextualização do estudo, explicação da metodologia aplicada, identificação dos principais impactos positivos e negativos, recomendações técnicas e, por fim, a síntese com as conclusões finais.

Em continuidade, esclarece que o trabalho foi elaborado a partir do equipamento atualmente existente no local, situado no bairro Praia de Iracema, originalmente para a construção do projeto do Aquário de Fortaleza. Relata que, embora o empreendimento anterior não tenha sido executado, a estrutura foi repassada para a implementação do novo Campus Iracema da Universidade Federal do Ceará – Praia de Iracema.

Informa que o projeto foi submetido na SEUMA e a partir dos trâmites foi solicitado a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, cujo objetivo é avaliar os efeitos urbanísticos e socioeconômicos do empreendimento para com o seu entorno.

Esclarece que para a avaliação, foram definidas três áreas de análise: Área Diretamente Afetada (ADA), Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII). Na sequência, apresenta um croqui sobre as áreas e esclarece que a Área Diretamente Afetada (ADA) corresponde exatamente ao terreno onde já se encontram implantadas as estruturas existentes. Área de Influência Direta (AID) corresponde a um raio de 500 metros da Área Diretamente Afetada (ADA) e a área de Influência Indireta (AII) foi estabelecida em um raio de 1 KM da Área Diretamente Afetada (ADA).

Informa que as metodologias aplicadas no desenvolvimento do trabalho iniciaram-se com o levantamento de dados secundários, utilizados para a caracterização geral das áreas definidas para análise. Para isso, foram levantados dados principalmente de cunho socioeconômicas para compreender a dinâmica social, econômica e de infraestruturas da área. Esclarece que a partir dos dados mencionados, elaborou-se o diagnóstico.

Destaca que, para complementar e trazer maior complexidade ao diagnóstico, realizou-se também um levantamento de campo, com foco especialmente na Área Diretamente Afetada (ADA) e na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento. Essa etapa envolveu a aplicação de questionários e conversas com atores locais. Ao todo, foram realizadas 50 entrevistas com moradores, comerciantes, trabalhadores, transeuntes, pessoas que utilizam a área do ponto de vista para lazer, visto ser uma área de Fortaleza que exerce diversos papéis, como de moradia, turismo e trabalho.

Explica que utilizaram uma amostra dos representantes citados, do ponto de vista qualitativa, para entender qual o perfil socioeconômico daquela população. Por fim, informa que a partir dos dois levantamentos, realizou-se uma análise integrada para que a partir dos dados houvesse a identificação dos impactos e de suas respectivas medidas.

O representante coloca que os principais pontos positivos de forma geral, incluem a requalificação de uma área que estava subutilizada. Como mencionou no início, tratava-se de um espaço destinado a outro projeto que acabou sendo interrompido e, agora, está sendo retomado para que possa ser utilizado do ponto de vista educacional, com a implementação do campus Iracema.

Explica que os outros pontos seriam a dinamização econômica e cultural da área, a revitalização das paisagens e do patrimônio, o fortalecimento educacional e científico, e a indução à regeneração urbana.

O Sr. Fernando Souza esclarece que os pontos negativos foram identificados tanto a partir do levantamento de dados secundários quanto dos dados primários, assim, de pontos negativos destacou a pressão sobre a estrutura urbana, considerando a chegada do novo empreendimento e todas as demandas que surgirão a partir dele; a sobrecarga viária de transporte; geração de resíduos e efluentes; necessidade de melhorias na drenagem urbana da área; risco de gentrificação, especialmente em relação ao poço da draga, um conjunto centenário localizado próximo, dentro dos limites da área de influência direta do empreendimento.

Quanto ao Plano Diretor, informa que foi realizada uma análise que destacou a compatibilidade da principal atividade do empreendimento com as diretrizes do Plano Diretor. Foi identificado que o projeto atende como uma ocupação qualificada de área central, incentiva ao uso

misto do território, possui a valorização da paisagem urbana bem como há as diretrizes de mobilidade e sustentabilidade. Explica que o projeto tem de adequar os pontos citados para que seja possível ser implantado e desenvolvido em sua fase de operação.

O representante apresentou uma planta a fim de mostrar a localização do empreendimento dentro do zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor, com as principais zonas que são atingidas, destacou-se que a área está inserida na Zona de Preservação Ambiental (ZPA), o poço da draga é identificada em roxo a Zona de Orla, subzona 2, trecho 1 e 2. Ressalta novamente que as zonas citadas são as principais que o empreendimento estará inserido.

Na sequência apresentou outra planta, por meio da qual é possível observar as zonas atingidas a partir da análise de influência indireta. Informou que, indiretamente haverá duas zonas, sendo elas a Zona de Ocupação Consolidada e a Zona de Ocupação Preferencial, representadas pelas cores vermelho e verde.

Destacou, ainda, a presença de Zonas de Interesse Social, entre elas a do poço da draga, localizado nas proximidades do empreendimento, bem como as de vazios. Esclareceu que são as principais ZEIS atingidas diretamente e indiretamente pelo empreendimento.

Com relação às recomendações do ponto de vista da mobilidade, o representante informou que, segundo os estudos realizados, as principais recomendações envolvem um Plano de Mobilidade específico, a requalificação de calçadas e, no ponto de vista da acessibilidade, a implementação de bicicletários cobertos, embora já exista estrutura semelhante nas proximidades, o objetivo é fortalecer esse modal.

Destacou ainda a sinalização e segurança viária, bem como a definição das áreas de embarque e desembarque, considerando que o fluxo de veículos na região irá aumentar consideravelmente.

Continuando, esclarece que do ponto de vista da drenagem e da infraestrutura verde, há a ampliação das microdrenagens, bem como da implantação de soluções que reduzam o impacto das águas pluviais na área, tendo em vista que atualmente existe um problema considerável de drenagem pluvial na região.

Registrhou ainda que tais soluções incluem a adoção de jardins verdes, jardins de chuva, sistemas urbanos de drenagem sustentável e pavimentos permeáveis, que são medidas salientes para a área e mitigações aos problemas de alagamento já existentes, os quais impactam não apenas a área destinada ao empreendimento, mas também o seu entorno.

Com relação à gestão de resíduos e sustentabilidade, o representante informou que as recomendações são a implementação de um sistema de gestão integrada de resíduos, coleta seletiva, ações de sinalização educativa, parcerias com cooperativas e adequação dentro da CONAMA 307.

Sobre a participação social e comunitária, um ponto muito importante visto a presença de comunidades tradicionais próximas à área, seria a implementação de um Comitê de Acompanhamento Socioambiental Participativo, com a integração de membros dessas comunidades, principalmente do poço da draga. Diálogo permanente com a comunidade poço da draga, por se tratar da comunidade diretamente afetada pela chegada do empreendimento, programa de extensão e inclusão produtiva e ações de fortalecimento comunitário, para amarrar todas as medidas com relação a questão comunitária.

Para finalizar, apresentou as principais conclusões, indicando que o projeto é viável e compatível com as legislações vigentes, bem como às diretrizes do Plano Diretor. Destacou-se que a principal atividade é a educação, extensão e pesquisa que são o tripé da universidade. A requalificação urbana e cultural que é pegar um espaço subutilizado e transformá-lo em um espaço vívido que promove a educação e ao diálogo direto com as comunidades, com atividades que ocorrem tradicionalmente, visto os diferentes usos do espaço.

A necessidade de monitoramento contínuo das ações e medidas previstas, de modo a assegurar que sejam efetivamente realizadas e que alcancem os resultados esperados e propostos no trabalho.

Por fim, enfatizou-se que o campus Iracema é visto como mais um vetor de desenvolvimento sustentável para a região, tanto pelo ponto de vista de melhoria da infraestrutura quanto pelo ponto de vista de pensar em soluções para problemas que podem acontecer e que precisarão serem solucionados ou problemas existentes que podem ser solucionados a partir da chegada do empreendimento, como por exemplo o problema da drenagem urbana, sendo uma questão muito latente da região. E finda sua fala se colocando a disposição.

O gerente Raul Tavares (CENOR) agradece e na sequência o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) passa a palavra para conselheira Rosina de Almeida Lopes da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

A conselheira Rosina de Almeida Lopes (AMC) registra em sua fala que o RIST já foi aprovado pela AMC no dia 14 de novembro, conforme Parecer nº 44/2025. Informou que as medidas mitigadoras propostas pelo RIST, os pertinentes quanto às atribuições da AMC, como sinalização e estrutura ciclovíária, serão implantadas quando ocorrer o funcionamento do empreendimento, previsto para

daqui a dois anos. Destacou que, na apresentação, constava que o RIST ainda estaria em análise, no entanto, já se encontra aprovado e finaliza sua fala.

O gerente Raul Tavares (CENOR) agradece e informa que, após a reunião, a equipe irá avaliar uma forma de incluir essa informação relativa ao RIST, de modo que o parecer comunicado seja elaborado conforme às definições já tratadas junto à AMC.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece e pergunta se há mais questionamentos a serem feitos.

Não havendo, o Coordenador coloca o processo em votação, solicitando aos conselheiros que concordam com o pleito que permaneçam como estão e orienta que aqueles que discordem ou desejem se abster se manifestem por meio do microfone ou da caixa de mensagem. Não havendo manifestação, declarou o processo aprovado por unanimidade o processo de nº S2025103576 da Universidade Federal do Ceará (UFC).

Na sequência pede à Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) que realize os informes referentes às deliberações da presente reunião.

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

1. Aprovação da Ata da 182^a Reunião Extraordinária da CPPD: Aprovada por unanimidade;
2. Processo Nº S2025103576 do requerente Universidade Federal do Ceará (UFC) de Solicitação Geral (Diretrizes Urbanas), referente a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): aprovado por unanimidade; manifestação da AMC.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradeceu a todos, parabenizou o requerente cujo processo foi aprovados e desejou bom dia a todos.

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

Fortaleza, 26 de novembro 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 DBSJXF3T

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4977562 e código DBSJXF3T

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

ASSINADO POR: