

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 184ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 22/12/2025

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES

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	AUSENTE	ACEC	AUSENTE
SEFIN	ANA CARLA DE QUEIROZ PAIVA	AGB	CARLOS JOSUÉ DE ASSIS
SEINF	DIEGO DE SOUZA SILVA	CDL	OSWALDO REBELO VIEIRA
SEUMA	MÁRCIO EUGÊNIO GOMES CAMPOS	CMF	AUSENTE
IPPLAN	LIA DE SOUZA PARENTE	CREA	AUSENTE
HABITAFOR	FELIPE DE SOUZA FIRMIANO	DETRAN	MAGHALY ALACY PINHEIRO DANTAS
GABPREF	FRANCISCO JARES FREIRE	FBFF	JOSÉ IVAN DA SILVA
ETUFOR	VINICIUS SIDOU LEMOS	IAB	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);

Hélady Maria (CEDUR/COURB);

Ananda Queiroz (CENUR/COURB);

Suliano Mesquita; Claudinei Manente; Gean Carvalho; Silvano Pereira (Representantes do Processo N° S2025102700);

Marina Hissa (Representante dos Processos N° S2025092781/S2025104839);
Anelise Castro; Fabián Salles (Representantes do Processo N° S2024085505)
Bruno Montenegro (Representante do Processo N° S2022038635).

Demais Participantes: Afrânia Gadelha; Ananda Queiroz; Anelise Castro; Bruno Montenegro; Dessalinização Fortaleza; Eric Costa; Fabián Salles; Gean Carvalho; Hélydy Maria; Henrique Ferreira; Leticia Libério; Márcia Gadelha; Marcos Henrique; Nasser Hissa; Raul Tavares; Silvano Pereira; Suliano Mesquita; Thais de Alencar.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 183ª reunião ordinária da CPPD;
2. Processo n° S2025102700 – Solicitação Geral (Diretrizes Urbanas). Requerente: AGUAS DE FORTALEZA S/A;
3. Processo n° S2025092781 - Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 1ª Fase / Processo n° S2025104839 - Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: IMOBILIARIA ARY LTDA;
4. Processo n° S2024085505 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: LC5 PARTICIPAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA;
5. Processo n° S2022038635 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: CONSTRUTORA COLMEIA S/A.

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 184ª 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 183ª Reunião Ordinária da CPPD;
2. Processo N° S2025102700 – SEUMA – Águas de Fortaleza S/A
Solicitação Geral (Diretrizes Urbanas);
 1. Processos N° S2025092781 e S2025104839 – SEUMA – Imobiliária Ary LTDA Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 1ª Fase e Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial – AOP-PE;
 2. Processo N° S2024085505 – SEUMA – LC5 Incorporações e Participações LTDA Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);

3. Processo Nº S2022038635 – SEUMA – Construtora Colmeia S.A. Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU).

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/SEUMA) informa que a minuta da ata da 183ª reunião ordinária 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/SEUMA), 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 183ª Reunião ordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

Seguindo para o ponto de pauta, referente ao Processo nº S2025102700 – SEUMA, que trata de Solicitação Geral (Diretrizes Urbanas), tendo como requerente Águas de Fortaleza S/A, o gerente Raul Tavares, da Célula de Normatização (CENOR/COURB), foi convidado a realizar a apresentação.

O gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) cumprimenta a todos, inicia a apresentação referente ao Processo nº S2025102700 – SEUMA, de Solicitação Geral de Diretrizes Urbanas para análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do requerente Águas de Fortaleza S/A.

O gerente inicia a apresentação contextualizando que o imóvel onde o equipamento será implantado está localizado na Avenida Zezé Diogo, s/n, bairro Vicente Pinzon, inserido em Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) e em Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO). Informa que a atividade em análise corresponde a abastecimento de águas e esgotamento sanitário (Estação de Tratamento e Reservatório), classificada sob o Código 41.00.93, enquadrada como Classe 4PE-EIV.

Ressalta ainda que o equipamento já foi analisado anteriormente por esta Secretaria, por meio do Processo nº S2024082299 – SEUMA, referente à Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, o qual foi submetido à apreciação desta Comissão na 174ª Reunião Extraordinária da CPPD, ocasião em que foram aprovadas tanto a implantação quanto a adequabilidade do equipamento, bem como os parâmetros urbanísticos a serem observados, tendo sido identificada, à época, a exigência de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em seguida, o gerente esclarece que o amparo legal para a exigência do EIV decorre do artigo 185 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Complementar nº

236/2017), o qual estabelece que a aprovação de projetos e a emissão de alvará de construção para atividades classificadas como Projeto Especial – PE-EIV ficam condicionadas à elaboração do referido estudo e à sua aprovação pela CPPD.

Prosseguindo, informa que o conteúdo do EIV analisado por esta Secretaria contempla o rastreamento dos impactos urbanísticos e socioambientais, tanto positivos quanto negativos, decorrentes do empreendimento, bem como a proposição de medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos negativos identificados. Antes de dar continuidade à apresentação, o gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) solicita a apresentação do requerente, concedendo a palavra para prosseguimento da reunião.

Em seguida, o Sr. Suliano Mesquita, engenheiro, cumprimenta a todos e informa que foi contratado pela Águas de Fortaleza S/A para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento em análise. Inicia a apresentação com a identificação do empreendedor, do empreendimento e do escritório responsável pela elaboração do estudo.

Na sequência, apresenta a área disponibilizada para o empreendimento, destacando o perímetro delimitado, bem como a planta, com área aproximada de 26.000,00 m², localizada na Praia do Futuro, nas proximidades de instalações da Petrobras, com frente para a Avenida Zezé Diogo, próximo a faixa de praia. Detalha ainda a localização geral do projeto e suas inserções no entorno.

Esclarece que existiam algumas ocupações no local, as quais foram devidamente catalogadas e realocadas, de modo a viabilizar a implantação do empreendimento. Ressalta também que havia uma “areninha” a qual será deslocada, já possuindo local definido para sua reconstrução. Destaca que o perímetro apresentado corresponde à área de maior detalhe do empreendimento.

Prosseguindo, apresenta a visão geral da implantação, informando que o empreendimento contará com aproximadamente 22 edificações, distribuídas ao longo de uma frente com cerca de 300 metros de extensão. Esclarece ainda que a edificação de maior altura possui aproximadamente 16 a 17 metros.

O Sr. Suliano Mesquita esclarece que o empreendimento não se limita à planta de dessalinização, abrangendo também a implantação de duas adutoras no trecho destacado em lilás, sendo uma destinada à captação de água do mar e outra ao emissário. Informa ainda a existência de três adutoras adicionais, destacadas em azul, além de um trecho em verde que se conecta ao Reservatório do Mucuripe e um trecho em amarelo que segue até o Reservatório da Aldeota, totalizando cinco adutoras, além da planta de dessalinização, ressaltando que os dois reservatórios já se encontram existentes.

Em continuidade, apresenta detalhes técnicos dos emissários, informando que estes serão instalados a cerca de 11 metros de profundidade, com torre de captação submersa a aproximadamente

14 metros, sendo a tubulação de captação implantada a uma distância aproximada de 1.200m, enquanto a outra possui cerca de 700m. Esclarece que as adutoras deverão ser executadas, em sua maior parte, por método não destrutivo, com abertura de vala à área interna da planta de dessalinização, de modo a reduzir os impactos na faixa de praia.

Na sequência, apresenta os objetivos e a metodologia do Estudo de Impacto de Vizinhança, destacando que o objetivo principal consiste na identificação dos impactos ambientais e socioambientais na circunvizinhança do empreendimento, considerando não apenas a planta de dessalinização, mas também as tubulações associadas. Informa que a metodologia adotada seguiu o Termo de Referência Padrão da SEUMA, optando-se pelo modelo padrão.

Descreve o enquadramento do empreendimento como Serviço de Utilidade Pública, de abastecimento de água, classificado como Projeto Especial sujeito à elaboração de EIV, conforme a legislação urbanística vigente.

Apresenta ainda a sobreposição da planta do empreendimento à base cartográfica ambiental do Município de Fortaleza, demonstrando a incidência em Zona de Preservação Ambiental e Zona de Orla. Esclarece que, embora parte da área situada em zona de praia não seja edificável, conforme a legislação, foi emitido Parecer Comunicado da SEUMA que autorizou a implantação do empreendimento, em razão de seu enquadramento como utilidade pública, nos termos legais.

Na continuidade, são apresentadas as áreas diretamente afetada, bem como as áreas de influência direta e indireta do empreendimento, igualmente apresenta as áreas relacionadas a adutoras, visto que ambas estão sendo consideradas.

Apresenta um quadro-resumo em que destaca os impactos considerados no estudo, dentre os quais: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, geração de empregos, valorização imobiliária, mobilidade urbana, ventilação e iluminação, paisagem urbana, patrimônio natural e cultural, ruídos e vibrações, emissão de material particulado e geração de resíduos.

O Sr. Suliano Mesquita esclarece que, além dos impactos, foram analisados critérios como fase do empreendimento, meio afetado, natureza, magnitude, duração, ocorrência e reversibilidade, apresentando quadro-síntese que mostra um resumo detalhado do estudo. Destaca que foram identificados 6 impactos negativos predominantemente na fase de implantação, enquanto os impactos durante a fase de operação totalizaram-se em 3.

Na sequência, apresenta o quadro-resumo das medidas mitigadoras da fase de implantação, informando que, para cada impacto negativo identificado, foram definidas medidas mitigadoras, bem como planos, programas e projetos a serem aplicados durante a implantação do empreendimento, visando a reversão dos impactos identificados. Ressalta que tais medidas foram

compatibilizadas com aquelas previstas no Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), sendo aproveitadas algumas medidas já previstas e propostas outras específicas do EIV. Acrescenta que ao lado possui um cronograma e os responsáveis pela implantação das medidas, sendo o próprio requerente responsável.

Por fim, apresenta as medidas mitigadoras relativas à fase de operação, destacando que estas são em menor quantidade, em razão do menor impacto nesta etapa, e que todas as medidas estão acompanhadas de cronograma de execução e da definição dos responsáveis. Com isso, o Sr. Suliano Mesquita encerra sua exposição.

Em seguida, o gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) retoma sua fala e agradece ao Sr. Suliano Mesquita pela apresentação. Informa que, antes de abrir para questionamentos, solicita a exibição do slide, a fim de reforçar alguns pontos. Destaca que, com base no que foi apresentado pela equipe técnica responsável pela Águas de Fortaleza S/A, referente à planta de dessalinização de água marinha, foram identificados 11 impactos negativos, para os quais foram propostas 39 medidas mitigadoras.

Ressalta que as medidas apresentadas atenderam integralmente às exigências desta Secretaria quanto ao tratamento dos impactos identificados e aos aspectos referentes ao Termo de Compromisso que a legislação traz. Acrescenta que, conforme já pontuado pelo Sr. Suliano Mesquita, houve a compatibilização do Estudo de Impacto de Vizinhança com o Estudo de Impacto Ambiental, o qual foi analisado pela SEMACE, órgão competente responsável pelo licenciamento ambiental do empreendimento.

Encerrando sua fala, o gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) devolve a palavra ao Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) para prosseguimento da reunião.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece ao gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) e questiona aos membros conselheiros se há algum questionamento a ser feito em relação ao pleito de aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança, apresentado pela Águas de Fortaleza S/A. Em seguida, concede a palavra ao conselheiro Pedro Ricardo Pinto da Silva, representante da Procuradoria Geral do Município (PGM).

O conselheiro Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM), manifesta-se informando que algumas medidas e impactos apresentados nos quadros não puderam ser acompanhadas em razão do tamanho da apresentação. Solicita, a título de esclarecimento, que o requerente aprofunde as informações relativas aos impactos na comunidade do entorno do empreendimento, especialmente no que se refere aos impactos socioeconômicos eventualmente existentes, bem como às medidas compensatórias previstas para esse tipo de impacto.

Em resposta ao pedido de esclarecimento, o Sr. Suliano Mesquita explica que, no que se refere à comunidade da vizinhança inserida na área de influência direta, mais próxima à planta de dessalinização, o principal impacto identificado diz respeito à fase de implantação do empreendimento, período no qual haverá intensa movimentação de veículos de carga, em razão da execução das obras.

Esclarece que tal movimentação pode gerar impactos indesejados na região, motivo pelo qual foram previstas medidas mitigadoras, dentre elas a elaboração de projetos de sinalização e desvio de tráfego, a definição de locais específicos para carga e descarga de materiais e o estabelecimento de horários adequados para circulação dos veículos, com o objetivo de mitigar os impactos decorrentes.

O Sr. Suliano Mesquita acrescenta que com relação a execução da obra do empreendimento, também foi identificado a realização de treinamento para as pessoas que moram no entorno, que possuem interesse em trabalhar na obra do empreendimento, dessa forma, há o reaproveitamento de mão de obra, prática já utilizada em outras obras. Pontua que esse aspecto é para ambas as fases, implantação e operação.

Outro aspecto destacado refere-se à areninha existente, a qual será requalificada e relocada para local próximo à sua posição original. Informa que, embora haja a transferência, a comunidade será beneficiada, uma vez que a nova areninha contará com infraestrutura adequada, incluindo gramado apropriado, espaço para guarda de material esportivo, iluminação e acessos adequados, diferentemente da estrutura anteriormente existente.

Ressalta ainda que foi identificado impacto relacionado a extensa fachada do empreendimento, com aproximadamente 300 metros, a qual poderia gerar efeito visual desagradável para as comunidades do entorno direto. Para mitigação desse impacto, foi escolhida a utilização de soluções arquitetônicas, com uso de materiais e desenhos de fachada capazes de amenizar o impacto visual e urbanístico.

Por fim, destaca-se a previsão de acessos laterais ao empreendimento, de ambos os lados, possibilitando que os usuários percorram no máximo 150 metros até um acesso à praia mais urbanizado, com melhores condições de iluminação e circulação, medida prevista entre as ações mitigadoras. O Sr. Suliano Mesquita conclui informando que estes foram os principais impactos significativos identificados, tanto para a fase de implantação quanto para a fase de operação do empreendimento.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece ao Sr. Suliano Mesquita e informa que o conselheiro Carlos Josué de Assis da Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB) havia solicitado a palavra, convidando-o a se manifestar.

O conselheiro Carlos Josué de Assis (AGB), inicia sua fala cumprimentando os presentes e esclarece que não teve tempo hábil para realizar uma leitura mais aprofundada do material, destacando que o colegiado tem realizado, em média, uma reunião extraordinária e uma ordinária por mês, o que tem se mostrado bastante puxado para os conselheiros, considerando que todos possuem outras atividades além da atuação no CPPD. Ressalta ainda que os documentos analisados são, em geral, robustos.

Na sequência, ao tratar do processo em pauta, referente à Água do Ceará/Águas de Fortaleza, o conselheiro relembra que o projeto já havia sido debatido em sua primeira etapa em momento anterior. Destaca a grande relevância da proposta, bem como a existência de pontos polêmicos, o que considera inquestionável, sobretudo por se tratar de um empreendimento implantado em área de comunidade.

O conselheiro registra a data da reunião, 22 de dezembro, e destaca que, em razão da robustez e da relevância da matéria em pauta, entende que o processo deveria ter sido apreciado no início do ano seguinte, em momento que possibilitasse uma melhor mobilização tanto dos conselheiros quanto da comunidade.

Na sequência, o conselheiro destaca ainda a pertinência do questionamento anteriormente realizado por outro membro da Comissão, no sentido que querem ver sobre mais sobre a comunidade dentro do documento

Prosseguindo, informa que, ao analisar o documento, especialmente o item 2.1.2, referente ao histórico de ocupação, observou que, embora haja menção à área do Mucuripe, o texto apresentado, composto por aproximadamente três parágrafos, não indica de forma clara as fontes que embasaram o referido histórico, ressaltando a importância de se compreender adequadamente o processo histórico de ocupação da comunidade.

O conselheiro prossegue abordando as menções aos benefícios destinados à comunidade, conforme apresentados pelo requerente, destaca que são apontadas medidas como a melhor organização da faixa de praia, considerada relevante para os moradores, bem como a retirada da arezinha do local. Contudo, ressalta a necessidade de maior esclarecimento acerca de como se dará esse processo de urbanização e quais serão, de fato, os ganhos concretos para a comunidade.

Em seguida, o conselheiro pondera que, embora a comunidade não possua direito a voto no âmbito do Conselho, seria importante a presença de algum representante da comunidade na reunião, ao menos com direito à voz,

Por fim, o conselheiro destaca sua vivência e conhecimento do território, mencionando que já foram realizadas ações da AGB na área, especialmente durante períodos chuvosos, quando a

comunidade enfrentava problemas recorrentes de alagamento de residências, além de diversas dificuldades relacionadas à infraestrutura local.

O conselheiro destaca que, no âmbito da proposta, há a previsão de beneficiar a área por meio de algumas melhorias urbanas. Ressalta, entretanto, a necessidade de esclarecer em que consistem exatamente essas melhorias, especialmente no que se refere ao melhoramento da faixa de praia, que envolveria a implantação de equipamentos de lazer. Assinala que tais intervenções devem ser analisadas considerando o contexto das comunidades periféricas da cidade, que frequentemente vivenciam processos de exclusão em razão da falta de acesso ao esporte, ao lazer e à educação de qualidade.

Na sequência, o conselheiro pondera que a execução da obra tende a gerar impactos, tais como a produção de ruídos, alterações significativas na dinâmica do território e mudanças no cotidiano dos moradores. Destaca que se trata de uma área com moradias adensadas e espaços reduzidos, onde intervenções como a abertura de valas para instalação de tubulações, bem como a circulação de caminhões, provocarão reviravoltas na rotina da comunidade, sendo de grande impacto.

O conselheiro informa que isso gera uma outra pergunta e esclarece que ainda não realizou a leitura integral do documento. Solicita esclarecimentos quanto ao prazo de execução da obra, especialmente no que se refere ao período previsto para a ocorrência dos impactos mencionados, bem como aos horários em que tais impactos se darão.

Ressalta que, em muitos casos, as obras acabam se estendendo além do prazo inicialmente previsto, motivo pelo qual considera importante saber qual será a duração da intervenção e quais os períodos em que a comunidade permanecerá envolvida.

Na sequência, o conselheiro solicita maiores esclarecimentos acerca do que efetivamente se entende por equipamentos e melhoramentos urbanos previstos na proposta, questionando se haverá a implantação de equipamentos como calçadão ou outras estruturas na faixa de praia. Destaca que a área em questão apresenta elevado grau de deterioração, reforçando a necessidade de detalhamento sobre as intervenções previstas.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) solicita uma breve pausa ao Sr. Suliano Mesquita antes de realizar os esclarecimentos das indagações apresentadas pelo conselheiro Carlos Josué de Assis (AGB). Logo esclarece que o procedimento de envio do material aos conselheiros ocorre com antecedência mínima de sete dias, conforme estabelecido em lei, ressaltando que, no mês anterior, houve apenas a realização de uma única reunião ordinária, a 183ª Reunião Ordinária, devidamente aprovada por esta Comissão. Destaca ainda que a inclusão de pauta ocorre somente após a maturação técnica dos processos, esclarecendo que a CPPD prioriza a análise técnica, e não questão política, solicitando que tal esclarecimento conste em ata.

Em seguida, o Coordenador concede a palavra à conselheira Lia de Souza Parente, representante do Instituto de Pesquisa e Planejamento de Fortaleza (IPPLAN).

A conselheira Lia de Souza Parente (IPPLAN) agradece a palavra e inicia sua manifestação ressaltando que, ao se tratar de intervenções desse tipo, há a criação de uma barreira urbana, visual, paisagística e de acesso a um equipamento público importante, que é a praia, amplamente utilizada pela população.

Em seguida, afirma que a impressão que tem é de que, em situações como essa, pelo fato de o local ser ocupado por população de baixa renda, acaba-se admitindo a realização de estudos de impacto sem a devida voz da comunidade. Pondera que, caso se tratasse de uma ocupação formal ou de maior renda, certamente seriam exigidas compensações, inclusive em razão da perda de acesso à paisagem, da perda do vento e da ventilação natural atualmente existentes.

Prosseguindo, coloca que uma vez que os ventos vêm do Leste, haverá uma grande muralha de 3 quadras, tanto que para chegar na praia será necessário contornar, a visualização do mar, não terá mais. Assim, aponta que tais perdas não foram contempladas nas compensações previstas, enfatizando que se trata de direitos da população local. Ressalta que o fato de se tratar de uma comunidade de baixa renda não implica a ausência de direitos, uma vez que essas pessoas utilizam, usufruem e acessam a natureza e a paisagem natural.

A conselheira destaca que os moradores deixarão de viver com vista para o mar e passarão a ter como paisagem um muro. Observa que, independentemente do quão belo seja o muro, eventualmente coberto por vegetação, ele não substitui a vista para o mar nem a brisa marítima, que deixará de alcançar suas casas.

Afirma não ter identificado, no estudo apresentado, qualquer compensação relacionada a essa perda específica, que hoje configura um privilégio usufruído pela comunidade. Ressalta que, se a intervenção estivesse sendo realizada em um território ocupado por população de maior poder aquisitivo, duvida que o Estudo de Impacto de Vizinhança se limitasse às compensações atualmente previstas.

A conselheira esclarece que sua fala se dá em defesa dos direitos de uma população que, segundo ela, historicamente não tem voz e cujos direitos são frequentemente desconsiderados. Enfatiza que, mesmo se tratando de uma ocupação informal, trata-se de uma comunidade consolidada, com moradores estabelecidos há bastante tempo, que inclusive se tivesse pensado em regularização fundiária, eles teriam direito.

Destaca novamente a ausência de compensações relacionadas à perda da paisagem, do acesso ao vento e à paisagem natural, ressaltando que tais elementos são concretos, tangíveis e impactam diretamente a qualidade de vida da população.

Por fim, a conselheira enfatiza que tais perdas são irreversíveis, exemplificando que deixar de ter vista para o mar e a brisa marítima implica prejuízos permanentes. Ressalta que os moradores passarão a percorrer até três quarteirões para acessar o mar, tendo todos esses aspectos prejudicados, sem que haja qualquer compensação concreta prevista para essas pessoas, encerrando sua fala nesses termos.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) passa a palavra para o Sr. Gean Carvalho (representante do requerente) e coloca que há dois questionamentos a serem esclarecidos.

O Sr. Gean Carvalho inicia sua fala esclarecendo que atua como coordenador ambiental do projeto, destacando que o Sr. Suliano Mesquita permaneceria responsável pelo esclarecimento das dúvidas, mas que aproveitaria a oportunidade para complementar algumas informações. Informa que a planta dessalinizadora a ser feita na Praia do Futuro, obteve licença ambiental junto à SEMACE, a qual acompanhou todo o processo.

Ressalta ainda que as comunidades envolvidas foram ouvidas, tendo sido realizadas diversas reuniões com a população local. Esclarece que o licenciamento resultou na elaboração de 29 programas, a serem executados durante as fases de obra e de operação do empreendimento, abrangendo aspectos ambientais, sociais e arqueológicos, com o objetivo de mitigar os impactos socioambientais na região.

Prosseguindo, o representante destaca que o principal ponto não se limita apenas ao âmbito local, mas regional, que é a questão hídrica enfrentada no Ceará, que apresenta muitos desafios. Ressalta-se que a iniciativa irá desafogar essa situação, sendo muito positiva, principalmente para Fortaleza, que sofre significativamente com a questão hídrica, em razão dos rios que se encontram em baixa. Destaca-se ainda que, ao se conseguir transformar a água do mar em água potável, será possível promover uma melhoria nessa questão da emergência hídrica.

O Sr. Gean Carvalho complementa sua fala esclarecendo que existem programas que serão realizados e acompanhados pela SEMACE, a fim de diminuir os impactos. Destaca ainda que haverá benefícios decorrentes da implantação, os quais trarão melhorias para o local, como a geração de empregos e a melhoria da areinha mencionada pelo Sr. Suliano Mesquita, a qual atualmente se encontra impossibilitada de uso em razão da areia que invadiu o campo, por fim, que estão previstas melhorias naquele local e no ambiente, em conjunto com a população, encerra sua fala informando que o objetivo era apresentar uma visão mais geral sobre o tema.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece a manifestação e passa a palavra aos representantes do processo, para que procedam com os esclarecimentos das indagações apresentadas.

O Sr. Claudinei Manente esclarece que existe um relacionamento próximo com a comunidade, destacando a proximidade mantida com os moradores. Informa que, em relação a areninha, conforme já mencionado, está sendo removida, tendo ocorrido algumas reuniões com a comunidade e com os representantes que a utilizam. Ressalta que a escolha do novo local foi definida “a quatro mãos”, a partir de reuniões realizadas in loco com o pessoal da comunidade.

Acrescenta que o projeto foi desenvolvido em conjunto com eles, tendo sido realizadas visitas a outras areninhas para adequar o tamanho e deixá-la a mais próximo possível, de forma a não impactar a comunidade. Destaca que a nova areninha ficará praticamente ao lado da atual, sendo essa localização escolhida pela própria população. Informa ainda que o projeto está sendo desenvolvido e, à medida que avança, os projetos estão sendo apresentados à comunidade para acompanhamento, assim como as melhorias no acesso ao lado da planta, que também estão sendo mostradas.

Por fim, enfatiza que há uma proximidade muito grande com a comunidade, com o desenvolvimento dos projetos sendo apresentado para aprovação, ressaltando que há essa preocupação e que o processo está sendo conduzido dessa forma.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece as contribuições prestadas pelo Sr. Claudinei Manente e passa a palavra novamente ao conselheiro Carlos Josué de Assis (AGB).

O Conselheiro Carlos Josué de Assis (AGB) inicia sua fala agradecendo e esclarecendo que compreende a questão do coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) em relação ao cumprimento dos ritos técnicos. Contudo, destaca que, ao falar sobre a ampliação do debate, refere-se também à possibilidade de que isto ocorra no dia 22 de dezembro, considerando que ainda existem outros documentos a serem lidos e analisados com calma.

Ressalta que a pauta em discussão possui, sim, um elemento técnico, mas também um elemento político, no sentido original do termo, que envolve a contraposição de ideias e de posicionamentos diferentes, sendo, portanto, necessário ampliar o debate. Afirma que o debate é técnico, mas que, conforme trazido anteriormente, trata-se de uma comunidade que está perdendo acesso direto ao mar, sendo importante considerar o histórico existente.

Nesse sentido, informa que questionou a ausência de fonte da base histórica utilizada no documento, enfatizando a necessidade de compreender a ocupação do litoral cearense ao longo do tempo, lembrando que, historicamente, toda a orla era ocupada por trabalhadores que foram removidos e deslocados para trás dos prédios. Acrescenta que atualmente existem diversos documentos que tratam de outras Outorgas Onerosas de prédios que estão se erguendo, mencionando ainda o debate antigo sobre a verticalização absurda pela qual a cidade vem passando e a compara que em um futuro estará igual a Balneário Camboriú.

Retoma a discussão sobre a dessalinização, afirmando que se trata de uma pauta que exige maturidade da cidade, possuindo um elemento técnico, mas também um elemento comunitário. Destaca que, embora tenha sido mencionado anteriormente que a comunidade está participando “a quatro mãos”, reforça que o debate está sendo feito sobre a comunidade, ressaltando a importância de ouvir essas pessoas e conhecê-las para além dos documentos.

Afirma que gostaria de saber quem são as pessoas atingidas e o que elas realmente pensam sobre a obra, pontua que a dessalinização possui uma justificativa para o abastecimento da cidade, mas, com relação a comunidade diretamente impactada, qual será o real benefício?

Por fim, pontua que uma questão não respondida diz respeito ao tempo de previsão da obra e se esse prazo será cumprido, alertando que obras desse porte, quando se prolongam em comunidades adensadas, gera um grande estresse para a população local. Acrescenta que obras que se estendem muito, as pessoas ficam convivendo entre buracos e lamas e que logo chegará o período chuvoso. Coloca que há a movimentações de caminhões, muita poeira e que já há crianças e idosos morando em situação insalubre que perderam o acesso ao mar e enfrentaram um período de obra que não sabe quanto tempo será e ressalta a solicitação de esclarecimento de qual é a real previsão da obra.

O representante informa que o prazo estimado para a execução da obra é de aproximadamente dois anos. Esclarece ainda que a empresa responsável pela construção será também a operadora do empreendimento, o que reforça o interesse no cumprimento do cronograma, visando a entrega da obra dentro do prazo previsto.

Gean Carvalho ressalta que a população não perderá o acesso ao mar, esclarecendo que, embora haja a implantação do empreendimento na área, serão mantidos acessos adequados à praia, permitindo que a população continue utilizando o espaço da mesma forma. Destaca que a CAGECE, em parceria com a equipe do empreendimento, está elaborando projetos sociais, articulados com iniciativas já existentes no território, como escolas de surf e atividades esportivas, com o objetivo de promover o envolvimento da comunidade local.

Informa ainda que a equipe social da CAGECE encontra-se diretamente envolvida no projeto, oferecendo suporte para o desenvolvimento de ações voltadas especialmente para crianças e adolescentes, reforçando o compromisso social do empreendimento. Reitera que as medidas vêm sendo feitas, “a quatro mãos”, conforme já mencionado anteriormente, assegurando que o acesso à praia será mantido normalmente.

O Sr. Suliano Mesquita toma a palavra para complementar os esclarecimentos prestados anteriormente. Informa que, no que se refere às fontes utilizadas para o histórico de ocupação da área, foram consideradas aquelas descritas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), bem como pesquisas

complementares realizadas sobre o processo de ocupação da Praia do Futuro como um todo, contemplando sua formação histórica.

Esclarece ainda que as fontes consultadas se encontram devidamente citadas no item “Bibliografia”, localizado na página 46 do EIV.

O Sr. Suliano Mesquita esclarece que a data e o cronograma da obra da planta de dessalinização e das adutoras encontram-se devidamente citados e detalhados no Estudo de Impacto de Vizinhança, constando no programa da obra. Informa que o prazo previsto para execução é de dois anos, com início em dezembro do corrente ano e conclusão ao final do segundo ano subsequente.

Com relação aos impactos sobre as habitações localizadas na faixa de praia, destaca que o tema já se encontra amplamente detalhado no Estudo de Impacto de Vizinhança, não sendo objeto de nova explanação.

Acrescenta ainda que todas as pessoas que ocupavam a faixa de praia foram visitadas e devidamente catalogadas, tendo sido realizadas diversas reuniões ao longo do processo. Esclarece que, embora não tenha participado diretamente dessa etapa do EIV, as comunidades e os moradores foram contatados individualmente, tendo sido realizados acordos individuais.

O Sr. Claudinei Manete informa que, com relação às famílias diretamente impactadas, haviam 13 famílias na área do terreno da Dessal. Destaca que foram realizados diversos contatos com essas famílias ao longo do ano passado, culminando na celebração de um acordo com a Defensoria Pública. Esclarece que foi assinado um termo em conjunto com a Procuradoria-Geral do Estado (PGE) e que foi realizada a indenização das referidas famílias. Informa ainda que foi concedido prazo para a desocupação e que acompanhou de perto todo o processo, ressaltando que todas as famílias demonstraram satisfação com o que foi acordado.

Em relação a areninha que está inserida na planta do empreendimento, esclarece que a mesma está sendo relocada para uma área ao lado, pertencente à comunidade Norte-Sul. Informa que, nesse local, existiam 17 edificações e que se tratava do espaço mais adequado, inclusive para evitar o afastamento das pessoas que já utilizavam o equipamento. Ressalta que foi seguido o mesmo processo de negociação com as famílias, com a participação da Defensoria Pública e assinatura de termo junto à PGE. Destaca que o mesmo rito foi adotado, com a realização das indenizações e a concessão de prazo de 30 dias para a saída, seguindo-se dessa forma, com as famílias que estavam diretamente impactadas.

O Sr. Suliano Mesquita retoma novamente sua fala e manifesta-se, ainda em relação à questão das fachadas, esclarecendo que o impacto decorrente da extensão da fachada será compensado, conforme já previsto e incluído nas medidas de mitigação, com a melhoria da infraestrutura da areninha, já citada anteriormente, bem como a previsão de desenvolvimento de um

projeto com o objetivo de melhorar o acesso. Ressalta que, na Praia do Futuro, de modo geral, os acessos ocorrem por meio das estruturas existentes das barracas ou de forma improvisada, diretamente pela areia, muitas vezes sem urbanização adequada, com degraus ou desníveis que não garantem o acesso a todos.

Explica que, considerando a fachada de aproximadamente 300 metros, está sendo proposto um projeto de urbanização que englobe o calçadão já executado, incluindo acessos laterais pela fachada Norte-Sul do empreendimento, de forma a proporcionar melhores condições de acesso à praia. Destaca que, embora exista o bloqueio visual ao longo desses 300 metros, haverá melhoria significativa nos acessos laterais do empreendimento. Informa que essa proposta de melhoria de urbanização consta no projeto apresentado e que deverá ser executada até a finalização das obras.

No que se refere à ventilação e à iluminação, informa que não foram identificados impactos significativos. Esclarece que, para a análise da iluminação, foi utilizado software de sombreamento solar, considerando as alturas das edificações. Ressalta que, embora essa análise não tenha sido apresentada em tela, consta no Estudo de Impacto de Vizinhança. Explica que as edificações previstas são baixas, espaçadas entre si, e que as simulações realizadas indicaram que os sombreamentos maiores ocorrem nos períodos do início da manhã e do final da tarde, sem impacto significativo sobre a faixa de praia utilizada pela população. Destaca que, em função da baixa altura das edificações a serem executadas, não haverá impacto relevante de sombreamento sobre a praia. Quanto à ventilação, esclarece que, pelo fato de as edificações serem espaçadas e não configurarem um bloco único, o impacto será mínimo, permitindo a circulação natural dos ventos.

Em relação a paisagem urbana, reconhece que haverá impacto para moradores localizados na Rua Zezé Diogo, especialmente aqueles situados diretamente em frente ao empreendimento, que terão perda da visualização do mar e da faixa de areia anteriormente existente. Destaca que as medidas compensatórias envolvem novamente a melhoria da areninha, a qualificação dos acessos à praia e a urbanização da área, podendo incluir a implantação de praça e oferta de equipamentos urbanos, como forma de mitigar a perda visual decorrente da implantação da fachada. Acrescenta ainda que a arquitetura proposta evita fachadas cegas, adotando materiais e soluções que favoreçam maior interação visual e reduzam o impacto da fachada do empreendimento.

O Sr. Silvano Pereira, representante da CAGECE, solicita a palavra para realizar uma complementação, na qualidade de representante da Companhia.

O coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece ao Sr. Suliano Mesquita pelos esclarecimentos e informa que passará a palavra ao representante da CAGECE para complementação.

O Sr. Silvano Pereira, inicialmente, esclarece dois pontos que haviam sido questionados pela conselheira Lia de Souza Parente (IPPLAN). Informa que, embora o projeto ocupe uma frente correspondente a aproximadamente três quadras, apenas uma delas possui ocupação pela comunidade raiz, sendo que uma segunda quadra se encontra totalmente desocupada e a terceira apresenta ocupação pequena.

Relata que, desde que se tornou necessária a alteração do local, há aproximadamente um ano e meio, vêm sendo realizadas reuniões frequentes com as comunidades diretamente impactadas, cerca de 250 famílias que originalmente residiam na área de praia. Informa que os encontros ocorrem mensalmente, com o objetivo de discutir as questões habitacionais, contando com a participação da Defensoria, Secretaria das Cidades, mandatos de vereadores e deputados, bem como das próprias comunidades e seus representantes.

Destaca que essas reuniões buscam as soluções habitacionais consistentes, trazidas a partir das demandas apresentadas pelas próprias comunidades, especialmente no que se refere a locais de interesse para realocação na mesma região. Acrescenta que também são discutidas outras questões relacionadas à planta do empreendimento e aos possíveis impactos. Acrescenta que durante a elaboração do EIA/RIMA, os principais pontos levantados pelas comunidades dizem respeito a questões relacionadas a ruído, barulho, poeira e areia.

Informa que, nesse momento, interveio para frisar um ponto que havia sido anteriormente esquecido, referente aos projetos e ações acessórias, a maioria deles sendo tratada diretamente pela Águas de Fortaleza S/A, e algumas em paralelo de forma complementar pela CAGECE e pelo Estado. Destaca que um dos projetos em andamento, tratado pela Águas de Fortaleza S/A e incentivado pela equipe, refere-se a um projeto de contenção de areia, o qual trará benefícios tanto para a planta do empreendimento quanto para a comunidade.

Ressalta que a comunidade apresenta uma queixa recorrente em relação a areia da praia que é transportada para o interior das residências. Esclarece que o referido projeto visa a implantação de recobertura vegetal, com cobertura vegetal na região, utilizando espécies locais e nativas, com o objetivo de reter a areia em uma faixa que se estende além da frente da própria planta do empreendimento. Destaca que essa medida proporcionará proteção à planta, às comunidades e também aos equipamentos urbanos que serão relocados, a exemplo da própria areninha.

Acrescenta que esse projeto de contenção de areia está sendo tratado como condição para o projeto do empreendimento, juntamente com os equipamentos previstos. Informa que, além dos três equipamentos já mencionados, está sendo prevista a implantação de um quarto equipamento de interesse para as populações que vivem na região. Destaca que as populações que residem na faixa

de areia estão sendo acompanhadas com a Secretaria das Cidades, com vistas à construção de moradias na própria Praia do Futuro.

Ressalta ainda que, paralelamente, foi possível realizar negociações com a participação da Defensoria Pública e de escritório de Direitos Humanos, envolvendo diretamente as próprias famílias. Esclarece que, por meio de instrumento de indenização negociada, acordado com as famílias e com a participação da Defensoria, foi possível solucionar a situação de 25 famílias, enquanto as demais permanecem sendo tratadas junto à Secretaria das Cidades. Por fim, registra o pedido de desculpas pela intervenção, destacando, contudo, a importância de trazer esses esclarecimentos ao debate.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece e questiona se ainda há algum conselheiro com questionamentos a serem feitos. Não havendo novas manifestações, informa que o pleito será colocado em votação, solicitando que aqueles que não concordarem se manifestem por meio do microfone ou do chat, resultando em uma abstenção por parte da AGB e em um voto contrário da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF).

Passando para o terceiro ponto de pauta, o coordenador Márcio (COURB) informa que estão sendo encaminhados para apreciação desta CPPD dois processos que tramitam na SEUMA, sendo o processo nº S2025092781, referente a uma Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 1ª Fase, e o processo nº S2025104839 de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial – AOP-PE, ambos de interesse do requerente Imobiliária Ary LTDA. Informa, ainda, que a apresentação do pleito será realizada pelo Raul Tavares, na condição de gerente da CENOR, e pela Hélyady Maria, na condição de gerente da CEDUR, aos quais passa a palavra.

A gerente Hélyady Maria (CEDUR) inicia sua fala cumprimentando a todos e se apresentando, informando que exerce a função de gerente da Célula de Diretrizes Urbanas. Esclarece que a CEDUR é responsável por emitir as diretrizes de parcelamento do solo e do sistema viário do Município, sendo esta a primeira etapa do processo de parcelamento do solo no Município de Fortaleza, realizada no âmbito da Célula de Diretrizes Urbanas.

Sobre o pleito em análise, informa que se trata de uma área a ser parcelada, caracterizada como não parcelada, localizada na Avenida Gurgel Amaral, nº 1625, no bairro Coaçu. Acrescenta que, para facilitar a localização, o imóvel situa-se nas proximidades da Avenida Washington Soares, possuindo também testada voltada para essa via. Destaca que a área está inserida em Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2).

Informa que a área total da matrícula corresponde a 34.498,77 m², registrada sob a matrícula nº 92.074 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona. Esclarece que a atividade a ser desenvolvida no local será um Shopping Center / Centro de Compras, enquadrada como atividade PGV3-EIV.

Reitera que se trata de uma área não parcelada, cujas as diretrizes de parcelamento do solo correspondem à doação de 15% de Área Verde, 5% de Área Institucional e 5% de Fundo de Terras. Esclarece que o sistema viário segue conforme o projeto, não estando incluído nesses percentuais obrigatórios de doação, sendo, contudo, exigido de forma independente caso seja necessário para a quebra de quadra, independentemente dos valores já previstos para o parcelamento obrigatório.

Destaca que áreas superiores a 10.000 m² devem realizar as doações desses percentuais, bem como atender às exigências relativas ao sistema viário, de modo a cumprir os parâmetros estabelecidos na legislação de parcelamento e ocupação do solo. Informa que o total de área a ser doada perfaz 8.624,70 m², sendo obrigatória a doação, dentro da gleba, área Verde, área Institucional. Ressalta que o fundo de terras, há a possibilidade de doação dentro ou fora da gleba.

Acrescenta que o Fundo de Terras também pode ser convertido em doação em pecúnia, desde que seja comprovada a impossibilidade de desenvolvimento de atividades de habitação de interesse social em razão das dimensões reduzidas do terreno.

Por fim, informa que passará a palavra ao gerente Raul Tavares (CENOR) para que este realize a explicação acerca do Projeto Especial, relativo à atividade que está sendo pleiteada a ser desenvolvida no imóvel.

O gerente Raul Tavares (CENOR) cumprimenta novamente os presentes e informa que o processo está sendo analisado de forma conjunta e em paralelo com a CEDUR, conforme já explanado inicialmente. Esclarece que o pleito apresentado refere-se à questão do Projeto Especial.

Destaca que, diferentemente de outros Projetos Especiais levados à apreciação da CPPD, este não se relaciona à definição de parâmetros urbanos, uma vez que, na legislação vigente, os Polos Geradores de Viagens (PGV) já possuem parâmetros específicos definidos. Ressalta, contudo, que a mesma legislação que estabelece tais parâmetros define os PGVs como Projetos Especiais, conforme disposto no §1º do Art. 170 da LPUOS.

Informa que, a partir da classificação da atividade de Shopping Center como PGV3, e de seu enquadramento como Projeto Especial, em conjunto com o disposto no Art. 181, está sendo apresentado o pleito relacionado à questão do parcelamento do solo, esclarecendo que esse ponto será aprofundado posteriormente. Acrescenta que há amparo legal para a classificação da atividade de Shopping Center como Projeto Especial com base no §1º do Art. 170.

Faz menção ao Anexo 5, Tabela 5.20 e em seguida corrige a informação, esclarecendo que houve um equívoco no slide apresentado, sendo a atividade corretamente enquadrada na Tabela 5.5,

referente ao Comércio de Serviços Múltiplos. Pede, assim, que o slide apresentado seja desconsiderado, ressaltando que o relatório técnico contém as informações corretas e coerentes, ficando os conselheiros à vontade para conferência posterior. Esclarece ainda que a atividade de Shopping Center é classificada como PGV3, com porte livre, e que a exigência relativa ao número mínimo de vagas de estacionamento é definida pelo RIST.

Dando continuidade, relaciona o enquadramento como Projeto Especial à necessidade do pleito de parcelamento do solo distintos dos previstos na legislação. Informa que, conforme demonstrado em imagem apresentada, referente a estudo de implantação submetido pelo requerente à Secretaria, o empreendimento se caracteriza como um grande Open Mall, e que o atendimento integral às exigências legais de parcelamento do solo inviabilizaria completamente a implantação do empreendimento.

Em razão de problemas técnicos, retomando a fala, reforça que as exigências da legislação determinam a doação de 25% da área para fins de terrenos públicos, o que inviabilizaria o empreendimento pretendido. Assim, esclarece que, por se tratar de Projeto Especial, o requerente solicitou a análise do pleito de possibilidade de doações fora da gleba, com fundamento no Art. 181 da, motivo pelo qual está sendo feito o paralelo entre o processo de Projeto Especial e o de parcelamento do solo.

Por fim, destaca novamente que, no âmbito do Projeto Especial, está sendo tratada exclusivamente a questão do enquadramento como Projeto Especial e a possibilidade de flexibilização com base no Art. 181, não sendo objeto de análise os parâmetros, uma vez que estes já se encontram definidos na legislação.

A gerente Hélydy Maria (CEDUR) esclarece que, caso ainda houvesse alguma dúvida, o pedido do requerente consiste na realização das doações obrigatórias do parcelamento do solo, correspondentes a 15% de Área Verde e 5% de Área Institucional, fora da gleba de origem. Esclarece que o requerente solicita não realizar essas doações dentro da gleba, alegando que, caso isso ocorra, não haverá área suficiente para o desenvolvimento da atividade pretendida.

Informa que, para tal situação, o Art. 181 da LPUOS prevê a possibilidade de flexibilização das condicionantes do parcelamento do solo. Explica que o referido artigo estabelece que a SEUMA, na análise do Projeto Especial, conforme já explanado pelo gerente Raul, considerando que a atividade se enquadra como Projeto Especial, poderá apreciar a alteração dos parâmetros urbanísticos de ocupação, das condicionantes para o parcelamento do solo e da adequação das atividades definidas na Lei, considerando as circunstâncias ali elencadas. Acrescenta que o artigo apresenta uma série de indicações que, caso não atendidas, impediriam a aplicação do Art. 181, o que não se verifica no caso em análise. Ressalta que, tecnicamente, foi entendido como viável aplicar o Art. 181, compreendendo

que a alteração das condicionantes do parcelamento do solo abrange, inclusive, a localização das doações obrigatórias que originalmente ocorreriam dentro da gleba.

Destaca que, uma vez aplicado o Art. 181, abre-se a possibilidade de realização das doações fora da gleba, esclarecendo que o Município não deixará de receber as áreas devidas, mas que estas serão recebidas em outros locais. Relata que, para subsidiar a análise técnica, foi realizado um levantamento do entorno da gleba, identificada em traçado vermelho, com a aplicação de um buffer de 300 metros, a fim de verificar a existência de áreas públicas já utilizadas nas proximidades. Informa que, nesse levantamento, as áreas institucionais foram identificadas em amarelo e as áreas verdes em verde, destacando a existência de uma área verde praticamente contígua ao terreno, já implantada e utilizada como praça, bem como a presença de diversas áreas institucionais próximas, como posto de saúde, além de outras áreas verdes mais distantes.

Esclarece que, para a análise, não foi considerada isoladamente a área verde localizada às margens da Avenida Washington Soares, por entender que, se existisse apenas essa área, seria insuficiente, dada a dificuldade de acesso por pedestres, ressaltando que a proximidade adequada foi considerada como critério, concluindo que o entorno se encontra bem servido de áreas públicas.

Relembra que, no que se refere ao Fundo de Terras, já há previsão legal para que a doação ocorra fora da gleba de origem, podendo ser realizada mediante apresentação de matrícula a ser doada ao Município, desde que possua valor equivalente ao que seria doado dentro da gleba, sendo essa equivalência verificada por meio de análise do valor de mercado. Acrescenta que também é possível a doação em pecúnia, desde que devidamente justificada a inviabilidade da doação de terreno para fins de habitação de interesse social, citando como exemplo terrenos de pequenas dimensões, em torno de 12.000 m², que não comportariam a implantação de conjuntos habitacionais, situação que é objeto de análise técnica.

No tocante ao sistema viário, informa que foi identificada que a testada da gleba é compartilhada com outras atividades já implantadas, havendo, inclusive, condomínios residenciais no entorno. Ressalta que, caso também fosse flexibilizada a exigência referente à testada, não seria possível a aplicação do Art. 181, uma vez que a quadra seria compartilhada com atividades que não se enquadram como Projetos Especiais. Assim, esclarece que é exigida a doação obrigatória do sistema viário para fins de quebra de quadra, prevendo-se, inclusive, a futura interligação com a Rua B, por meio de seu prolongamento ao norte. Destaca que essa via é exigida como obrigação do parcelamento do solo a ser realizada dentro da gleba.

Informa que, com a exigência da via, o pleito caracteriza-se como loteamento, explicando que, tanto na legislação municipal quanto na federal, o parcelamento do solo se divide entre desmembramento e loteamento, sendo o desmembramento caracterizado pela inexistência de sistema

viário, enquanto o loteamento possui o sistema viário. Esclarece que, embora se trate de um loteamento em razão da implantação do sistema viário, não haverá subdivisão em lotes, uma vez que será constituído um único grande lote, correspondente a uma quadra extensa, destinada ao desenvolvimento de uma única atividade, com potencial adensador de trabalho e fluxo de pessoas, e não de moradia.

Na sequência, apresenta os cálculos compensatórios, informando que os valores já foram calculados pela SEINF. Esclarece que a conversão dos 15% referentes à Área Verde corresponde ao valor aproximado de R\$ 6.210.000,00, acrescido do valor estimado para a implantação da infraestrutura urbana. Ressalta que, nos loteamentos convencionais, é exigido que o loteador execute a urbanização da área verde, motivo pelo qual foi adicionado ao valor da área o custo correspondente à urbanização. Informa que o valor referente à Área Institucional, correspondente a 5%, perfaz aproximadamente R\$ 2.070.000,00, e que o Fundo de Terras, por possuir o mesmo percentual, apresenta valor equivalente.

Esclarece que, no contexto da aplicação do Art. 181, foi encaminhado ofício à HABITAFOR para consulta acerca da possibilidade de conversão do Fundo de Terras exclusivamente em contrapartida pecuniária, destinada ao desenvolvimento de ações de regularização fundiária, que constituem foco atual do Município, bem como para programas habitacionais. Informa que a manifestação recebida foi favorável à conversão do Fundo de Terras em valor monetário, a ser destinado ao fundo específico para habitação.

Apresenta, então, os critérios de aceite das compensações, destacando que apenas o valor correspondente ao Fundo de Terras poderá ser compensado por meio de contrapartida onerosa, sendo este o montante aproximado de dois milhões de reais mencionado anteriormente. Esclarece que, quanto às Áreas Verde e Institucional, o Município pretende recebê-las por meio de doação de matrículas, a fim de viabilizar a implantação dessas áreas em locais que apresentem carência, a ser verificada conforme a necessidade dos bairros, ou mediante conversão em benfeitorias, consistentes na implantação de equipamentos públicos em áreas municipais sem uso ou subutilizadas e o loteador fazer essa intervenção.

Ressalta que as compensações deverão possuir valor venal equivalente às áreas públicas que seriam doadas dentro da gleba. Informa ainda que os valores encaminhados à SEINF poderão ser questionados pelo requerente, desde que apresentados laudos técnicos que os justifiquem, os quais serão analisados pelo órgão competente responsável pelos cálculos. Destaca que, no caso da Área Verde, além do valor venal, foi acrescido o valor referente à urbanização, não se tratando apenas do valor do terreno em si.

Acrescenta que, na hipótese de compensação por meio de benfeitorias, os equipamentos públicos a serem implantados deverão seguir os projetos e padrões técnicos estabelecidos pela SEINF,

garantindo que as estruturas implantadas atendam aos padrões da Prefeitura e sejam imediatamente disponibilizadas para uso público.

Por fim, apresenta as deliberações propostas, consistentes na possibilidade de aplicação do Art. 181 para a doação da Área Verde e da Área Institucional fora da gleba original, bem como na avaliação dos critérios para aceitação das compensações referentes a essas áreas, conforme anteriormente exposto. Em seguida, informa que serão convidados os requerentes para apresentarem o pleito, justificando o projeto, a necessidade da área adicional e as razões pelas quais determinadas áreas não poderão ser recepcionadas dentro da gleba, passando-lhes a palavra.

A Sra. Marina Hissa, representante do processo, cumprimenta os presentes, apresenta-se como arquiteta e informa que está acompanhada do Sr. Chico Hissa, representante da Nasser Hissa, bem como do Sr. Emilio Ari, empreendedor do projeto da Imobiliária Ary. Inicialmente, agradece a oportunidade de discutir o projeto no âmbito da CPPD, ressaltando a importância do debate para o avanço das flexibilizações previstas na legislação. Agradece também a apresentação realizada pela SEUMA, destacando que foi bastante completa. Informa que a apresentação do requerente será mais objetiva, ressaltando, contudo, que permanecem abertos ao diálogo e às discussões que possam surgir.

Indica, em seguida no que se refere à ampliação da área, o ponto destacado em vermelho no material apresentado, correspondente à área onde se propõe a implantação do empreendimento, localizada entre os cruzamentos da Avenida Washington Soares e da Avenida Gurgel Amaral, nas proximidades para aqueles que trafegam pela Washington Soares, situando-se próximo ao bairro de Messejana, à Lagoa da Messejana, conforme já apresentado pela gerente Hélady Maria (CEDUR), trata-se de uma área servida por infraestrutura de serviços e por áreas públicas adequadas à implantação de equipamentos públicos, sendo, inclusive, mais bem servida do que outras áreas da cidade que apresentam maior carência desses equipamentos.

Destaca que o pleito do requerente se fundamenta na aplicação do Art. 181, que trata da análise, pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, de Projetos Especiais, no tocante às possibilidades relativas às condicionantes de parcelamento e à adequação das atividades. Esclarece que esse é o ponto central do requerimento apresentado.

Esclarece que esse é o ponto central do pleito apresentado. Em seguida, passa a abordar de forma mais ampla a questão do sistema viário, destacando que a testada da quadra foi um aspecto relevante na análise do empreendimento. Informa que, em razão disso, está prevista a implantação de uma via, cujo desenho será apresentado posteriormente, com o objetivo de promover a quebra da quadra e contribuir para a mobilidade urbana. Ressalta que o requerimento se justifica em função do porte da atividade a ser implantada, tratando-se de um equipamento de grande porte, que demanda

área compatível para sua implantação, razão pela qual se pleiteia a não doação dos 25% de áreas públicas dentro da gleba.

Acrescenta que a Avenida Washington Soares é uma via de alto potencial para a implantação de empreendimento desse porte, ressaltando que é importância que a cidade esteja aberta à flexibilização, uma vez que a própria legislação urbana não permite a implantação de equipamentos desse porte, classificados como PGV3 — Polos Geradores de Viagens, em vias locais ou de menor hierarquia como à da Avenida Washington Soares. Destaca que a legislação urbana estabelece que esses empreendimentos somente podem ser implantados em vias arteriais ou expressas. Menciona, que a própria legislação urbana indica que vias de grande fluxo são as únicas adequadas para a implantação desse tipo de equipamento, razão pela qual se defende a flexibilização pleiteada importante, por se tratar de um direcionamento previsto na própria legislação urbana.

Destaca que a demanda por equipamentos desse porte, como grandes empreendimentos de atacado e varejo, exige áreas maiores, conforme será demonstrado com maior detalhamento no desenho do projeto.

Ao apresentar o sistema viário de caráter mais local, destaca a via Professor Paulo Maria de Aragão, identificada em amarelo, cuja abertura está prevista ao lado do terreno, com conexão ao loteamento Magis por meio da Rua 01, promovendo, assim, a quebra da quadra. Ressalta que essa intervenção propiciará um sistema viário de microlocalização, sem gerar geração de viagens, tendo em vista que o acesso ao empreendimento será predominantemente local.

Esclarece que, por se tratar de Polo Gerador de Viagens, o empreendimento ainda será submetido à análise da AMC, bem como à elaboração do Relatório de Impacto sobre o Trânsito, passando pelas análises ao sistema viário local, exigidos, quanto das medidas mitigadoras.

Apresenta, por fim, o desenho do empreendimento, destacando que sua formatação segue o padrão de diversos empreendimentos já existentes ao longo da Avenida Washington Soares, com uso comercial composto por lojas de diferentes portes, incluindo uma âncora de maior dimensão e estacionamentos centrais abertos. Informa que os acessos pela Avenida Washington Soares ainda serão analisados junto ao DERT.

Acrescenta que a via local indicada à esquerda, identificada como via local a ser aberta, promoverá a ligação com o loteamento existente, a ampliação do sistema viário da Avenida Gurgel do Amaral, conforme indicado na imagem apresentada, tratando-se de exigência prevista na legislação. Informa, ainda, que o empreendimento prevê, de forma preliminar, aproximadamente 50 lojas de portes variados e cerca de 400 vagas de garagem, ressaltando que se tratam de diretrizes iniciais, uma vez que o projeto ainda se encontra em fase de estudos preliminares, sendo necessária, inicialmente, a definição das diretrizes pela SEUMA.

Ressalta que nenhum parâmetro urbanístico de ocupação será objeto de flexibilização, tais como taxa de ocupação ou permeabilidade, esclarecendo que o único pleito se refere à possibilidade de que as doações das áreas públicas sejam realizadas em locais mais apropriados, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. Informa que a HABITAFOR já foi consultada e que a SEUMA e SEINF analisará, em conjunto, as alternativas de doação de terrenos que apresentem melhor aproveitamento para a coletividade.

Por fim, agradece novamente a oportunidade, coloca-se à disposição para prestar esclarecimentos adicionais e ressalta que o projeto se encontra em fase de desenvolvimento, no âmbito da Análise de Orientação Prévia, tratando-se, portanto, de diretrizes iniciais.

A Secretária Executiva da CPPD, Thais de Alencar, agradece à Sra. Marina pela apresentação e informa que, naquele momento, o processo entra em fase de deliberação. Questiona aos presentes se algum conselheiro (a) gostaria de se manifestar ou formular questionamentos ao escritório responsável. Registra que a Dra. Rosina de Almeida Lopes representante da Autarquia Municipal de Trânsito (AMC) solicita a palavra, à qual é concedida.

A Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC) cumprimenta os presentes e informa que gostaria apenas de esclarecer que o Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito, em razão de o empreendimento estar situado na Avenida Washington Soares, via de circunscrição estadual, deverá ser analisado também pelo DETRAN, além da AMC.

A Secretária Executiva da CPPD agradece a manifestação da Dra. Rosina de Almeida Lopes (AMC) e questiona se há mais algum membro que deseje se manifestar ou realizar questionamentos. Não havendo novas manifestações, informa o início do momento de votação dos processos nº S2025092781 e nº S2025104839, do requerente Imobiliária Ary LTDA.

Solicita, então, que os membros que concordam com as deliberações do pleito permaneçam como estão, e que aqueles que desejarem se abster ou manifestar voto contrário o façam por meio do chat ou com a abertura do microfone. Resultando em uma abstenção da AGB.

Em seguida, declara os processos aprovados, com abstenção da AGB, e parabeniza o escritório Nasser Hissa pela aprovação do processo.

A Secretária Executiva da CPPD, Thais de Alencar, passa ao quarto ponto de pauta, referente ao processo nº S2024085505, do requerente LC5 Incorporações e Participações LTDA, cujo pleito trata de: Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Em seguida, convida a Gerente de Negócios Urbanos, Ananda Queiroz, para realizar a apresentação técnica e, posteriormente, franqueia a palavra ao requerente para a sua apresentação.

A Gerente da Célula de Negócios Urbanos (CENUR), Ananda Queiroz, cumprimenta os presentes, apresenta-se e, constatada a presença do requerente, dá início à apresentação do processo. Esclarece que o empreendimento se encontra localizado na Rua Dragão do Mar, nº 243, bairro Praia de Iracema. Informa que a análise do processo foi realizada com base nas diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017, bem como das Leis Complementares nº 333/2022 e nº 343/2022, que regem a Outorga Onerosa.

Informa que o empreendimento contempla três atividades, sendo: hotel; centro empresarial, comercial e de serviços (prédio de salas e lojas), e serviço de guarda de veículos – horizontal (estacionamento comercial). Esclarece que o imóvel está inserido na Zona de Orla – Trecho III – Praia de Iracema, Subzona 1 – Monsenhor Tabosa, possuindo área total do terreno correspondente a 2.627,00 m².

Na sequência, apresenta a tabela comparativa dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona e aqueles propostos pelo projeto arquitetônico, destacando que o requerente solicita a flexibilização dos seguintes parâmetros: Índice de Aproveitamento, com ultrapassagem de 1,10 acima do índice básico/máximo; Taxa de Ocupação do Solo, com acréscimo de 5% acima do máximo permitido; Taxa de Ocupação do Subsolo, com acréscimo de 10% acima do máximo permitido; e Altura da Edificação, com ultrapassagem de 56,40 metros em relação à altura máxima.

Acrescenta que outro parâmetro objeto de flexibilização refere-se aos recuos do solo, os quais demandam uma área de terreno virtual correspondente a 111,94 m². Informa, ainda, que o valor da Outorga Onerosa, calculado pela SEINF, corresponde a R\$ 1.551.067,24 (um milhão, quinhentos e cinquenta e um mil, sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos). Por fim, a gerente franqueia a palavra ao requerente para a apresentação da defesa do pleito.

A Sra. Anelise Castro cumprimenta os presentes, identifica-se como responsável técnica pelo projeto, juntamente com Fabián, Márcia e Lucas, e inicia sua fala agradecendo a apresentação realizada pela Gerente Ananda Queiroz, bem como a oportunidade de participação na reunião da CPPD.

Informa que o empreendimento propõe três usos, sendo o hotel o de maior área computável. Retoma brevemente a localização do terreno, situado na Praia de Iracema, com área construída total de 15.416,00 m² e área computável de 8.135,30 m². Destaca que a principal proposta do empreendimento é incentivar a atração de redes hoteleiras para a região, promovendo geração de

emprego e renda no entorno da Praia de Iracema, que já conta com infraestrutura, pontos turísticos e áreas de lazer, contribuindo também para a revitalização urbana e valorização do entorno.

Ressalta que, embora o projeto ultrapasse o gabarito previsto, houve especial cuidado na implantação da edificação, de modo que não se configurasse como mais um arranha-céu na cidade, mas sim como um benefício.

Informa que o empreendimento está localizado ao lado do Hotel Dragão do Mar, nas proximidades da Biblioteca Pública Estadual, e em frente a edificações institucionais, como o Ministério Público e o Ministério do Trabalho, destacando-se o cuidado adotado quanto aos recuos da edificação em relação a esses imóveis, especialmente no que se refere aos visuais.

Ao comentar a implantação, explica que, em razão da conformação arquitetônica do edifício, não se percebe uma grande massa edificada, uma vez que a edificação se apresenta mais estreita em determinadas visadas, possibilitando a visualização tanto a partir da Praia de Iracema e da Beira-Mar, quanto da porção oeste da cidade, não gerando impacto significativo, mesmo com a altura.

A Sra. Anelise Castro apresenta um corte esquemático, utilizado para demonstrar que o gabarito predominante na região é de 48,00m, enquanto o empreendimento propõe altura de 104,40m. Esclarece que tal altura se mostra necessária para a viabilização do hotel naquela área, uma vez que que o porte do empreendimento exige um número maior de unidades hoteleiras.

Acrescenta que, para essa viabilização, a questão do estacionamento foi uma grande preocupação, de modo a não gerar impactos no tráfego do entorno. Informa que essa demanda foi resolvida por meio da organização do fluxo interno do empreendimento, conforme estudos realizados, a exemplo do RIST.

Relata, ainda, que o empreendimento contempla três usos e que, nos pavimentos de subsolo e térreo, será atendida toda a demanda de estacionamento local. Destaca que o estacionamento poderá ser utilizado pelo público em geral, inclusive por frequentadores do entorno, como o Dragão do Mar, bem como pelos usuários do comércio, uma vez que o edifício contará com lojas. Esclarece que parte do estacionamento estará localizada no térreo e que os dois pavimentos de garagem superiores serão destinados ao atendimento da demanda da hotelaria.

Prosseguindo, esclarece que, no pavimento térreo, o empreendimento contará com área comercial destinada a lojas de conveniência. Informa que os demais pavimentos serão destinados à rede hoteleira, sendo dois pavimentos de garagem, dois pavimentos de lazer — um localizado aproximadamente no terceiro pavimento e outro em pavimento intermediário — e os demais

pavimentos destinados às unidades hoteleiras, onde contará com aproximadamente 214 apartamentos, quantitativo necessário para viabilizar o hotel e possibilitar a atração de uma grande rede hoteleira para o local, contribuindo para a valorização da área e para a geração de empregos.

Em seguida, esclarece que os parâmetros urbanísticos já foram apresentados anteriormente pela Gerente Ananda Queiroz e que aos recuos pleiteados referem-se apenas aos recuos laterais, tanto a oeste quanto a leste. Destaca que houve a preocupação em manter um grande recuo de frente, de modo a evitar a proximidade excessiva da edificação com o prédio do Ministério do Trabalho, a fim de que não ficasse duas edificações muito próximas.

Acrescenta que também houve cuidado em relação à via pública, a fim de evitar que a edificação ficasse muito próxima da rua. Informa, ainda, que se optou por não ultrapassar o número de pavimentos de garagem permitidos, limitando-se a dois pavimentos. Ressalta, por fim, que a implantação do empreendimento foi pensada com atenção à sua interação com o entorno, aspecto que será apresentado nas imagens seguintes.

A Sra. Anelise Castro esclarece que os recuos laterais pleiteados não são grandes, correspondendo a uma área de terreno virtual de 111,94 m², sendo que os demais recuos atendem aos parâmetros exigidos. Reitera, ainda, que o projeto pleiteia a flexibilização do índice, com acréscimo de 1,10 em relação ao índice básico.

Acrescenta que, para viabilizar as partes de ocupação, houve todo o trabalho do RIST, para a melhoria do entorno e da demanda de fluxo de veículos a ser absorvida internamente pelo empreendimento, foi necessário um pequeno acréscimo nas taxas de ocupação do solo e do subsolo. Por fim, ressalta que a flexibilização da altura da edificação é necessária para viabilizar a implantação da rede hoteleira.

Esclarece que o empreendimento contará com 208 vagas de estacionamento, distribuídas de forma a atender tanto à demanda do hotel quanto ao serviço de guarda de veículos destinado ao uso público. Informa que o estacionamento poderá ser utilizado pelo público em geral e que, embora seja mediante a pagamento, se constitui como mais uma opção de uso para a área.

Em seguida, apresenta de forma sucinta a organização dos pavimentos, destacando que, no pavimento térreo, haverá estacionamento com 32 (trinta e duas) vagas, destinadas tanto à demanda do serviço de guarda de veículos quanto à do hotel. Ressalta que a frente do pavimento térreo foi concebida de forma integrada ao entorno, com configuração aberta e acessível, o que contribui para a sensação de segurança de quem circula pela via.

Menciona que a Rua Dragão do Mar atualmente encontra-se degradada e que a implantação de uma edificação aberta, com serviços, lojas e acesso ao lobby do hotel voltados para a rua, representará um benefício para o entorno. Na sequência, reafirma que o pavimento de subsolo foi projetado para atender à demanda do serviço de guarda de veículos, conforme anteriormente mencionado.

A Sra. Anelise Castro informa que, na garagem 1, o estacionamento é destinado ao atendimento da demanda da rede hoteleira, contando com dois elevadores sociais, um elevador de serviço e escada de emergência, elementos que, segundo relata, foram analisados conforme necessidade da lei. Acrescenta que a garagem 2 possui a mesma finalidade, também destinada ao atendimento da rede hoteleira.

Prosseguindo, destaca que o pavimento Lazer 1 é integralmente voltado às atividades de lazer da rede hoteleira, ressaltando a intenção de implantar um empreendimento hoteleiro de grande porte, com o objetivo de ampliar a geração de empregos no Município de Fortaleza.

Quando ao lazer 2, informa que está localizado em nível intermediário, tendo sido concebido de forma a possibilitar aos usuários do hotel vistas para a cidade, destacando que se encontra afastado da edificação do Ministério do Trabalho.

Em seguida, esclarece que os pavimentos tipo são destinados às unidades de hospedagem, as quais apresentam variações de tipologia e metragem, incluindo unidades com apoio de copa e outras de configuração mais simples.

Informa ainda que, entre o décimo e o vigésimo pavimentos, há variações adicionais de unidades, com destaque para apartamentos de maior metragem, entre aproximadamente 45 m² e 46 m², localizados na ponta leste da edificação.

Acrescenta que também estão previstas unidades duplex, com áreas ampliadas, com o objetivo de oferecer diferentes opções de hospedagem, ampliando a diversidade de perfis atendidos pelo empreendimento.

Destaca, por fim, que o principal ponto apresentado se refere ao estudo de verticalização da edificação, desenvolvido com o objetivo de gerar o menor impacto possível. Destaca que, apesar do gabarito elevado, buscou-se evitar que o volume da edificação fosse percebido como uma massa contínua ocupando todo o terreno.

Esclarece que foram adotados cuidados quanto aos recuos, tanto em relação à via pública quanto à edificação situada em frente ao imóvel. Acrescenta que, para quem observa a partir do Dragão

do Mar, não haverá a percepção de um grande volume sólido, uma vez que se buscou trabalhar uma fachada mais fluida.

Acrescenta que, para quem circula ao longo da via, a proposta busca evitar a visualização de áreas de fundo da edificação, usualmente associadas a elementos técnicos. Nesse sentido, o projeto propõe a implantação de uma obra de arte, concebida como um benefício urbano para a cidade e para o entorno, de modo que o observador visualize uma obra, e não escadas ou fundos de edifício.

Ressalta a preocupação com a percepção de quem circula pela via, considerando que a Rua Dragão do Mar atualmente apresenta sinais de degradação, de modo que a proposta represente um benefício urbano. Destaca que a edificação foi pensada para não transmitir a sensação de um grande paredão ou de garagens, tendo sido adotadas soluções arquitetônicas, como o uso de brises, a fim de reduzir a sensação de massa edificada.

Enfatiza que a proposta busca criar uma experiência mais acolhedora para o pedestre, permitindo a integração com o espaço, com a presença de lojas e serviços abertos ao público, incentivando. Conclui, apresentando uma imagem demonstrativa do embarque e desembarque, bem como acesso de veículos para o hotel. Agradece e passa a palavra para o Sr Fabián Salles.

O Sr. Fabián Salles, cumprimenta a todos e agradece a oportunidade de apresentar o projeto, ressaltando que se tratou de um grande desafio, porém conduzido com satisfação. Destaca que, enquanto arquitetos, há uma preocupação constante com a potencialização e revitalização de áreas degradadas, especialmente em algumas regiões da cidade.

Ressalta que a proposta de uso hoteleiro surge como uma oportunidade diferente, considerando a redução dessa atividade na orla. Enfatiza que o empreendimento representa uma possibilidade de revitalização da área central.

Destaca ainda que o projeto foi desenvolvido com especial atenção à relação com o entorno, com cuidados na orientação da edificação e na definição dos recuos, especialmente nas fachadas frontal e laterais, de modo a minimizar impactos visuais e evitar a percepção de um volume sólido e excessivo voltado para o Centro Dragão do mar.

Por fim, enfatiza que todos os elementos do projeto foram pensados de forma integrada para que a edificação se configure como um marco urbano na região, destacando a proposição da obra de arte como elemento não aleatório, mas alinhado à identidade e às características culturais do bairro da Praia de Iracema. Reitera o cuidado e o comprometimento com que o projeto foi desenvolvido e agradece novamente à Comissão pela oportunidade de apresentação.

A Secretária Executiva da CPPD, Thais de Alencar, agradece às exposições realizadas e questiona se algum membro do conselho deseja formular questionamentos ou esclarecimentos. Não havendo manifestações, informa que será iniciado o momento de votação.

Em seguida, esclarece que os membros que concordam com o pleito e o aprovam deverão permanecer como se encontram, enquanto aqueles que não concordarem ou desejarem se abster deverão, devem manifestar-se por meio da caixa de mensagens ou acionando seus microfones. Resultando em um voto contra da FBFF,

Dessa forma, declara aprovado o processo de nº S2024085505, do requerente LC5 Incorporações e Participações LTDA, com voto contrário da FBFF. Na sequência, parabeniza os representantes pela aprovação do projeto.

A Secretária Executiva informa que o último ponto da pauta se refere ao processo de nº S2022038635, requerente Construtora Colmeia S.A, cujo pleito trata de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU). Em seguida, convida a Gerente de Negócios Urbanos, Ananda Queiroz, para realizar a apresentação técnica. Na sequência, franqueia a palavra ao requerente para sua apresentação.

A Gerente da Célula de Negócios Urbanos (CENUR), Ananda Queiroz, cumprimenta novamente os presentes, informa que, confirmada a presença do requerente, dá início à apresentação do processo, esclarecendo que o pleito submetido à apreciação da CPPD refere-se à alteração da forma de pagamento.

Informa que o empreendimento está localizado na Rua Canuto de Aguiar, nº 150, bairro Meireles, e que a análise do processo foi realizada com base nas diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017, bem como das Leis nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015, que regiam a Outorga Onerosa à época em que o processo foi protocolado.

Esclarece que a atividade do empreendimento é Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos), estando o imóvel inserido na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com sobreposição da Zona Especial de Dinamização Urbanística Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota, possuindo o terreno área total de 1.494,90 m².

Menciona que o processo foi anteriormente aprovado na 135ª Reunião da CPPD, ocasião em que foram flexibilizados os seguintes parâmetros urbanísticos: Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação do Solo, Taxa de Ocupação do Subsolo, Altura da Edificação, Recuos do Solo e Recuos do Subsolo.

Acrescenta que, posteriormente à aprovação, o requerente apresentou novo projeto arquitetônico, com alterações nos parâmetros: Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação do Solo e Taxa de Ocupação do Subsolo, o que resultou na atualização do valor da Outorga Onerosa, inicialmente fixado em R\$ 5.473.913,14 (Cinco milhões, quatrocentos e setenta e três mil, novecentos e treze reais e quatorze centavos), passando para R\$ 5.427.741,78 (Cinco milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, setecentos e quarenta e um reais e setenta e oito centavos).

Na sequência, esclarece que a solicitação do requerente consiste na alteração da forma de pagamento conforme previsto nos Termos de Compromissos nº 0053/2022 e nº 0010/2024, com o objetivo de possibilitar a utilização do crédito do Laudo Técnico nº 177/2021, de propriedade da empresa Romcy Administração. Informa que o terreno objeto do Laudo Técnico nº 177/2021 está localizado na Avenida Coronel Matos Dourado, bairro Padre Andrade.

Coloca, ainda, que o Termo de Compromisso nº 04/2025, celebrado entre o Município de Fortaleza e a empresa Romcy Administração, autoriza a utilização do potencial construtivo remanescente do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) nº 01/2019 como forma de pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Acrescenta que o valor será recebido pelo Município em nome da compromissária ou de terceiros, conforme aprovado na reunião da CPPD.

Destaca que, conforme Parecer nº 87/2025 emitido pelo Procurador do Município de Fortaleza concluiu-se que, não houve expiração do prazo de validade do CEPAC nº 01/2019 antes da homologação judicial do referido Termo de Compromisso nº 04/2025.

Acrescenta que, no despacho emitido pela Procuradora do Município de Fortaleza, tem-se o manifesto 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 no Termo de Compromisso nº 0010/2024, a despeito da viabilidade legal, a utilização do CEPAC nº 01/2019 dependendo de prévia análise e aprovação pela CPPD.

Apresenta, por fim, a síntese do pleito, informando que o Laudo Técnico nº 177/2021 da Romcy Administração, inicialmente avaliado em R\$ 706.268,00 (setecentos e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais), foi atualizado para o valor de R\$ 915.703,78 (novecentos e quinze mil, setecentos e três reais e setenta e oito centavos), a ser compensado no saldo devedor da Construtora Colmeia, restando o montante de R\$ 1.047.729,22 (um milhão, quarenta e sete mil, setecentos e vinte e nove reais e vinte e dois centavos) como saldo devedor a ser pago pela construtora. Ao final, a gerente franqueia a palavra ao requerente para a defesa do pleito.

O Sr. Bruno Montenegro se apresenta como advogado e informa que representa a Construtora Colmeia no referido pleito. Inicialmente, agradece a apresentação realizada pela Gerente Ananda Queiroz, ressaltando que esta já foi bastante completa e contemplou todas as informações relevantes do processo, bem como agradece a oportunidade de se manifestar perante a Comissão.

Na sequência, solicita a exibição do slide correspondente, a fim de complementar informações acerca do imóvel que era de propriedade da empresa Romcy Administração de Imóveis LTDA e foi desapropriado pelo Município de Fortaleza para fins de regularização fundiária, por meio do Decreto nº 14.299/2018, tratando-se de desapropriação unilateral formalizada pelo Município de Fortaleza.

Informa que, à época, não houve o pagamento da indenização prévia e justa referente à desapropriação do imóvel, razão pela qual foi firmado acordo entre a empresa e o Município, possibilitando o recebimento do crédito por meio da Transferência do Direito de Construir (TDC), o que resultou na emissão do CEPAC nº 01/2019.

Acrescenta que, mais recentemente, foi formalizado junto à PGM um acordo através do Termo de Compromisso nº 04/2025, em que o Município se compromete a receber o saldo remanescente da avaliação do imóvel, atualizada no mês de dezembro pela SEINF, como forma de pagamento de contrapartida de Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Esclarece que este é o pleito que está sendo submetido à apreciação da CPPD, visando ao pagamento parcial da Outorga que ainda está sendo paga pela Construtora Colmeia, no âmbito do empreendimento apresentado anteriormente, sendo o crédito da empresa Romcy compensado sob o valor da Outorga da Colmeia.

Ressalta que, após a compensação, ainda permanecerá um saldo remanescente a ser pago ao Município, o qual deverá ser ajustado em novo Termo de Compromisso, caso o pleito seja aprovado por esta Comissão.

Por fim, informa que todas as informações expostas já constam no relatório e na apresentação realizada pela SEUMA, agradece a atenção de todos e encerrando sua manifestação.

A Secretária Executiva da CPPD, Thais de Alencar, agradece a apresentação e logo pergunta aos conselheiros se há algum questionamento, dúvida ou manifestação acerca do pleito apresentado. Não havendo manifestações, informa que o processo segue para o momento de votação, solicitando que os conselheiros que aprovam o pleito permaneçam como estão, e que aqueles que votam contrariamente ou se absterem se manifestem por meio da caixa de mensagens ou mediante

acionamento do microfone. Em seguida, declara aprovado por unanimidade o processo nº S2022038635, do requerente Construtora Colmeia S.A.

Na sequência, a Secretária Executiva da CPPD, Thais de Alencar, realiza os informes referentes às deliberações da presente reunião, que seguem abaixo:

1. Aprovação da Ata da 183ª Reunião Ordinária da CPPD: aprovada por unanimidade;
2. Processo Nº S2025102700 – SEUMA do requerente Águas de Fortaleza S/A Solicitação Geral (Diretrizes Urbanas), referente a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV): aprovado com abstenção da AGB e com voto contra da FBFF; manifestação da PGM, AGB, IPPLAN;
3. Processos Nº S2025092781 e S2025104839 – SEUMA do requerente Imobiliária Ary LTDA de Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 1ª Fase e Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial – AOP- PE, referente a aprovação da possibilidade de aplicação do Art. 181 da LPUOS para doação da Área Verde fora da gleba original; da possibilidade de aplicação do Art. 181 da LPUOS para doação da Área Institucional fora da gleba original; da avaliação dos critérios para aceitação das compensações referentes às Área Verde e Institucional; aprovado com a abstenção da AGB; manifestação da AMC;
4. Processo Nº S2024085505 – SEUMA do requerente LC5 Incorporações e Participações LTDA de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU); referente a aprovação do índice de aproveitamento; taxa de ocupação do solo; taxa de ocupação do subsolo; altura da edificação; recuos do solo; aprovado com vota contra da FBFF;
5. Processo Nº S2022038635 – SEUMA do requerente Construtora Colmeia S.A de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU); referente a utilização do crédito do Laudo Técnico nº 177/2021 no valor de R\$ 915.703,78 para pagamento parcial do valor da OOAU do processo nº S2022038635; aprovado por unanimidade.

A Secretária Executiva da CPPD, Thais de Alencar agradeceu a todos, parabenizou novamente os requerentes cujo os pleitos foram aprovados e desejou bom dia a todos.

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

Fortaleza, 22 de dezembro 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 SBGABGKK

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5075305 e código SBGABGKK

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

ASSINADO POR: