

## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

**ATA DA 185ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CPPD**

**DATA: 30/01/2026**

**LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET**

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

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES			
<b>AMC</b>	ROSINA DE ALMEIDA LOPES; DOMITILA FERNANDES DE ARAÚJO LEITE	<b>ABES</b>	AUSENTE
<b>PGM</b>	PEDRO RICARDO PINTO DA SILVA	<b>ACC</b>	AUSENTE
<b>SDE</b>	AUSENTE	<b>ACEC</b>	AUSENTE
<b>SEFIN</b>	JORGE GOMES BATISTA; ANA CARLA DE QUEIROZ PAIVA	<b>AGB</b>	AUSENTE
<b>SEINF</b>	DIEGO DE SOUZA SILVA	<b>CDL</b>	AUSENTE
<b>SEUMA</b>	MÁRCIO EUGÊNIO GOMES CAMPOS	<b>CMF</b>	AUSENTE
<b>IPPLAN</b>	RODOLFO SYDRIÃO SANFORD	<b>CREA</b>	AUSENTE
<b>HABITAFOR</b>	FELIPE DE SOUZA FIRMIANO	<b>DETRAN</b>	MAGHALY ALACY PINHEIRO DANTAS
<b>GABPREF</b>	FRANCISCO JARES FREIRE	<b>FBFF</b>	JOSÉ IVAN DA SILVA
<b>ETUFOR</b>	VINICIUS SIDOU LEMOS	<b>IAB</b>	MARINA QUEIROZ FONTENELE
<b>SCSP</b>	AUSENTE	<b>SINDIONIBUS</b>	JOSÉ SÁ ROCHA JÚNIOR
<b>AGEFIS</b>	AUSENTE	<b>SINDUSCON</b>	NATHIARA YANARA DE OLIVEIRA SOUZA
<b>SEGOV</b>	AUSENTE	<b>UFC</b>	AUSENTE

#### Organização:

Presidente da CPPD: João Vicente Leitão

Secretária Executiva da CPPD: Thais de Alencar Cândido

Coordenador da COURB: Márcio Eugênio Gomes Campos

#### Expositores:

Hélady Maria (CEDUR/COURB);

Camila Claudino (Representante do Processo N° S2025108844).

**Demais Participantes:** Barbara Dedê; Beatriz Siqueira; Brenno Freitas; Breno Lavor, Camila Claudino; Cedur Seuma; Claudio Costa; Eric Costa; Evelyn Timbó; Fernanda Frota; Henrique Ferreira; Karynne

Soares; Marcelo Marinho; Marco Junior; Marcos Henrique; Renata Oliveira; Shirley Gonçalves; Thais de Alencar; TCPLOPES; Yuri Milhomens.

**PAUTAS:**

1. Aprovação da Ata da 184ª reunião ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2025108844 - Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2ª Fase  
Requerente: SMTC PROPERTIES LTDA.

**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 185ª Reunião Ordinária da CPPD. Informa que a reunião está sendo gravada exclusivamente para fins de elaboração da ata.

Com relação às pautas, esclarece que o Processo nº S2025102113 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: NB Empreendimento Imobiliário SPE LTDA necessitou ser retirado.

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

1. Aprovação da Ata da 184ª reunião ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2025108844 - Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2ª

Fase Requerente: SMTC PROPERTIES LTDA.

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 184ª 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 184ª Reunião ordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

Seguindo para o ponto de pauta, referente ao processo nº S2025108844, do requerente SMTC PROPERTIES LTDA, cujo pleito trata de: Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2ª Fase, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB), convida a Gerente Hélydy Maria de Diretrizes Urbanas para a apresentação do pleito.

A gerente Hélydy Maria (CEDUR) inicia sua fala cumprimentando a todos e pergunta se o representante do requerente se encontra presente para em seguida realizar a defesa do pleito, após resposta positiva, inicia a apresentação do processo.

Sobre o pleito em análise, informa que o imóvel está localizado na Rua do Corrente, nº 300, bairro Edson Queiroz, em área próxima à Avenida Washington Soares, inserido em Zona de Ocupação Moderada 1, possuindo ainda uma porção mais ao sul do imóvel. Esclarece que, conforme identificado na imagem apresentada, a área destacada em verde encontra-se inserida em Zona de Preservação Ambiental dos Recursos Hídricos (ZPA 1), razão pela qual a área total do terreno de 11.066,50 m<sup>2</sup> possui apenas 9.569,75 m<sup>2</sup> passíveis de parcelamento, uma vez que a ZPA não é passível de parcelamento do solo, tampouco de recepção de doações oriundas de parcelamento.

Informa, assim, que a área parcelável corresponde a 9.569,75 m<sup>2</sup>, e que o documento cartorial do imóvel se encontra registrado na Matrícula nº 33.736, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona. Em seguida, passa a tratar do contexto legal do imóvel, destacando que, por se tratar de área inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, aplica-se o disposto nos artigos 39 e 40 da LPUOS. Explica que o artigo 39 estabelece que, nos casos de parcelamento de glebas com área menor que 10.000 m<sup>2</sup>, o imóvel fica isento da doação de área verde, área institucional e fundo de terras.

Ressalta, entretanto, que o artigo 40 dispõe que, caso o Município entenda necessário, mesmo para imóveis com área inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, poderá ser exigida a doação de área para o sistema viário. Esclarece que tal exigência, quando aplicada, fica restrita ao percentual de até 20%, e que, caso esse percentual seja extrapolado, o Município deverá indenizar o requerente.

Dando continuidade à sua exposição, a gerente Hélydy Maria (CEDUR/COURB) esclarece o contexto do processo de Análise de Orientação Prévia, explicando como se inicia o trâmite de parcelamento do solo no Município. Informa que o procedimento é dividido em duas fases, sendo que, na primeira fase, o Município concede as diretrizes ao requerente, emitindo documento no qual são demonstradas as localizações das áreas públicas, quando necessárias e cabíveis, ou, como no caso específico em análise, do sistema viário. Esclarece que, na segunda fase, é realizada a avaliação da proposta apresentada pelo requerente, a fim de verificar se esta se encontra ou não adequada às diretrizes emitidas na primeira fase.

Destaca que o momento atual da apresentação perante a CPPD ocorre já na segunda fase do procedimento, o que significa que a primeira fase foi previamente trabalhada e encontra-se finalizada. Em seguida, apresenta as diretrizes emitidas na primeira fase, ressaltando que foi prevista a implantação de uma via, bem como a definição de um percentual de alargamento viário para via existente. Acrescenta que, além disso, foi trabalhada a implantação de uma via local, ressaltando que

o alargamento viário é previsão já existente em lei, estando disposto na Lei de Parcelamento e Ocupação do Solo, Anexo 7, e que, no presente processo, foi tratada a via local.

Na sequência, a gerente Hélydy Maria (CEDUR/COURB) esclarece que, na segunda fase, o requerente propõe a doação da área destinada ao sistema viário de alargamento e solicita a remoção da diretriz de sistema viário dá à via local. Em seguida, informa que apresentaria uma imagem explicativa para demonstrar o motivo pelo qual foi trabalhada a implantação da via local no local.

Explica que o imóvel se encontra cravado em uma quadra com testada muito extensa, não apenas em relação à testada do próprio imóvel, mas também às demais testadas que compõem. Destaca que, somadas, essas testadas ultrapassam os 250 metros, limite previsto em lei.

Ressalta, entretanto, que é importante esclarecer que, quando se trabalha essa via local, tal medida ocorre porque não é possível reconectar esta a nenhuma outra via pré-existente. Acrescenta que, ao se avaliar o entorno do imóvel, verifica-se a existência de outros parcelamentos já aprovados, os quais não possibilitam o cruzamento da via projetada com vias de outros loteamentos, fazendo com que, caso fosse necessário a quebra da testada, o município precisaria indenizar loteamentos vizinhos

Dando prosseguimento, a gerente Hélydy Maria (CEDUR/COURB) esclarece que a diretriz de sistema viário foi inserida tão somente para possibilitar o atendimento à testada mínima prevista em lei, ressaltando que a reconectividade viária no local se mostra difícil e que sua efetivação dependeria de indenização por parte do Município.

Informa, então, que a proposta do requerente é a aplicação do artigo 14 da LPUOS, que o referido artigo dispõe que as dimensões mínimas dos lotes se encontram previstas nos Anexos 3.1 a 3.7, nos quais também constam os parâmetros de testada, e que não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área aqueles casos em que a via existente ou projetada se torne desnecessária.

Diante disso, registra que o requerente pleiteia a aplicação do artigo 14, e que a SEUMA apresenta e concorda com a aplicação do artigo apresentado. Em seguida, a gerente informa que passa a palavra ao representante do requerente, que representará a STMC, para que proceda à defesa do pleito.

A representante do processo, Camila Claudino, inicia sua fala cumprimentando a todos, apresentando-se como arquiteta urbanista e informando que atua como representante da SMTTC Properties. Informa que realizará a apresentação do pleito, conforme já bem explicado anteriormente pela gerente Hélydy Maria. Em seguida, trata da localização do terreno, esclarecendo que este se encontra nas proximidades da Avenida Washington Soares, próximo ao Fórum de Fortaleza.

Na sequência, apresenta algumas informações que, segundo destaca, já haviam sido anteriormente explicadas, esclarecendo que a área parcelável, desconsiderada a ZPA, corresponde a 9.569 m<sup>2</sup>, e que se trata de um terreno com matrícula registrada, sob o nº 33.736, encontrando-se a

situação cartorial devidamente regularizada. Informa que o imóvel está localizado na Rua do Corrente, inserido no Plano Diretor vigente, em Zona de Ocupação Moderada 1. Esclarece ainda que a quadra resultante, o lote, será destinada à implantação de condomínio de casas, sendo unidades unifamiliares.

A representante, Camila Claudino esclarece que a testada considerada menor apontada, uma vez que foi considerada apenas a testada do futuro lote remanescente, não sendo computada a área correspondente à ZPA, por não ser passível de parcelamento. Ressalta que, embora não esteja sendo considerada a ZPA, trata-se da mesma poligonal do terreno.

Em seguida, demonstra o zoneamento da área, destacando a existência de um trecho correspondente a recurso hídrico que corta o terreno, o qual não está sendo considerado para fins de parcelamento nem para a futura implantação das casas. Esclarece que os parâmetros urbanísticos se encontram adequados à implantação, uso e construção no lote, de acordo com o Plano Diretor vigente, destacando que o índice básico de aproveitamento é dois, e que será utilizado de forma compatível, tendo em vista que se trata de casas, o que resulta em um baixo potencial construtivo.

Dando continuidade à sua exposição, a representante Camila Claudino informa que também foi apresentado o zoneamento conforme o novo Plano Diretor, o qual, apesar de ainda não estar vigente, já se encontra aprovado. Esclarece que a ZPA permanece com a mesma delimitação, e que o terreno onde era ZOM passou a ser enquadrado como ZOQ 2, com parâmetros ainda mais favoráveis à construção, destacando que não houve alteração significativa no cenário em relação ao que já estava previsto na Lei nº 62.

Em seguida, retoma as diretrizes iniciais, destacando a preservação da área de ZPA, a indicação inicial de uma via projetada A localizada na porção norte do terreno e o alargamento da Rua do Córrego, esclarecendo que a rua do Córrego atualmente possui aproximadamente 3,5 a 4 metros de largura, sendo considerada uma região bastante estreita. Informa que foi proposta a diretriz de alargamento para aproximadamente 22 metros, em alguns trechos, seguindo a curvatura do sistema viário, o que possibilitaria a implantação de uma via de mão dupla, representando um aumento considerável da largura dentro da matrícula do terreno.

Esclarece que o referido alargamento implicaria na doação de aproximadamente 18 metros da área do terreno ao Município de Fortaleza, possibilitando a implantação de uma via que proporcionaria melhor acesso à população do entorno. Na sequência, passa a ilustrar aspectos da legislação, destaca que o artigo 40 estabelece que as áreas destinadas ao sistema viário ficam limitadas a 20% da área da gleba, e que, conforme demonstrado no quadro apresentado, com o alargamento da via projetada A, já se alcançaria o percentual de 36% da matrícula destinada ao sistema viário, superando o limite previsto na legislação de uso e ocupação do solo.

A representante exemplifica ainda que, caso a via projetada tivesse continuidade, esta cortaria um recurso hídrico, delimitado como área de proteção, e também cortaria uma área já matriculada, um parcelamento aprovado, localizado no condomínio existente ao lado, com fração ideal registrada em cartório, para interligar uma via que está distante, caso fosse seguido a continuidade total da via, sendo de fato impossibilitada de se interligar a toda malha viária do entorno por conta de questões ambientais e registrais.

Acrescenta que seria uma via unicamente de acesso para o próprio lote e que o pleito da SMTC é retirar a via de cima que não está contribuindo para a malha viária e mobilidade urbana, visto as vias já implementadas no entorno, que dão acesso as avenidas principais no caso da própria Washington Soares, localizada nas proximidades.

Destaca que a diretriz da via projetada A beneficiaria apenas o acesso do próprio terreno do requerente, não fazendo sentido, visto que a rua do Córrego será alargada e o acesso ficaria mais facilitado, não trazendo acessibilidade geral à região ou melhorias para os moradores do bairro. Reforça ainda que, a via projetada cruza área de ZPA, ocasionando agressão ao meio ambiente, sem trazer benefício para a população.

Na sequência, a representante Camila Claudino esclarece que a proposta do requerente é focar na diretriz de alargamento da Rua do Córrego, a qual representa efetiva melhoria para a infraestrutura do entorno, ampliando a largura da via de aproximadamente 4 metros para 22 metros, possibilitando maior mobilidade para a vizinhança. Informa ainda que, nas divisas do lote com a Área de Proteção Ambiental, será recuado, deixando uma faixa de 3 metros, sendo a intenção a implantação de gradil ou mesmo a não instalação, de forma a manter a área conectada ao recurso hídrico, mas, não murar e evitar possíveis agressões ao entorno.

Em seguida, apresenta o desenho da proposta, demonstrando o alargamento da Rua do Córrego, que passará de 4 para 22 metros de largura, esclarecendo que a área correspondente a 18 metros incidirá integralmente sobre o terreno do requerente, e não sobre a vizinhança do lado oposto. Explica que, com essa configuração, restará um lote único na porção superior do terreno, no qual, posteriormente, durante o licenciamento das construções, serão licenciadas as casas.

A representante informa que a área resultante do lote ficará em torno de 8.000 m<sup>2</sup>, e retoma os dispositivos legais já apontados anteriormente, esclarecendo que o pleito está embasado nos artigos 14, 15, 16, 26 e 103 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017). Destaca que tais dispositivos estabelecem, em síntese, que não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área os casos em que o sistema viário existente ou projetado se torne desnecessário, especialmente quando houver restrição ambiental, situação esta aplicável ao caso em análise, conforme disposto de forma clara no artigo 14, sendo suficiente o parecer autorizativo da CPPD para a definição da diretriz.

Ressalta ainda que, quando a gleba ainda não parcelada incidir em área de preservação ambiental, esta deverá ser excluída dos percentuais de doação previstos no artigo 20 da Lei, reforçando mais um ponto que a lei ressalta essa diretriz.

Acrescenta que as vias, em regra, devem se articular com vias adjacentes, oficiais existentes, aprovadas ou projetadas. Coloca que qualquer via a ser projetada, o ideal é que se interliguem com as vias: existentes, principais, arteriais. Esclarece, que não ocorrerá no caso da via projetada mencionada, fundamento também previsto no artigo 26.

Por fim, menciona o disposto no artigo 103, que não permite o parcelamento do solo na Área de Proteção Ambiental, destacando que todos os elementos do parcelamento do solo ficam excluídos da ZPA, exatamente como proposto no presente pleito, dessa forma conclui a defesa do pleito.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece as apresentações e questiona se há manifestações ou questionamentos por parte dos membros do colegiado em relação ao pleito. Não havendo, coloca o processo em votação, solicitando aos conselheiros que concordam com o pleito que permaneçam como estão e orientando aqueles que discordem ou desejem se abster se manifestem por meio do microfone ou da caixa de mensagens. Não havendo manifestações, declara o processo, aprovado por unanimidade.

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 184ª Reunião Ordinária da CPPD: aprovada por unanimidade;
2. Processo Nº S2025108844 – SEUMA do requerente SMTIC PROPERTIES LTDA de Análise de Orientação Prévia para Parcelamento –AOP 2ª Fase, referente a aprovação da Flexibilização da dimensão da testada máxima de quadra: aprovado por unanimidade.

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

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

Fortaleza, 30 de janeiro de 2026.

**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 2KFYDOUT

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5157163 e código 2KFYDOUT

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

**ASSINADO POR:**