

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 186ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 27/02/2026

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES

AMC	DOMITILA FERNANDES DE ARAÚJO LEITE	ABES	AUSENTE
PGM	FERNANDA MARIA DIÓGENES DE MENEZES OLIVEIRA	ACC	AUSENTE
SDE	MARIA VALGLENIA RODRIGUES SILVA	ACEC	AUSENTE
SEFIN	JORGE GOMES BATISTA	AGB	CARLOS JOSUÉ DE ASSIS
SEINF	DIEGO DE SOUZA SILVA	CDL	AUSENTE
SEUMA	MÁRCIO EUGÊNIO GOMES CAMPOS	CMF	AUSENTE
IPPLAN	RODOLFO SYDRIÃO SANFORD	CREA	AUSENTE
HABITAFOR	FELIPE DE SOUZA FIRMIANO	DETRAN	MAGHALY ALACY PINHEIRO DANTAS
GABPREF	AUSENTE	FBFF	JOSÉ IVAN DA SILVA
ETUFOR	AUSENTE	IAB	EMILIANO LUIZ DE OLIVEIRA NETO
SCSP	AUSENTE	SINDIONIBUS	JOSÉ SÁ ROCHA JÚNIOR
AGERS	JOSÉ NEUVANI DE VASCONCELOS JÚNIOR	SINDUSCON	NATHIARA YANARA DE OLIVEIRA SOUZA
SEGOV	AUSENTE	IFC	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 (CENORR/COURB);

Jaqueline Diógenes (Representante do Processo N° S2024080669);

Lélia Nápoli; Livia Nogueira; Mario Queiros; Armando Caminha; Geraldo Gadelha (Representantes do Processo N° S2026112798).

Demais Participantes: Afrânia Gadelha; Ana Cecilia Castro; Avila Almeida; Beatriz Siqueira; Brenno Freitas; Breno Lavor; Bruno Montenegro; Claudionor Vasconcelos; Evelyn Timbó; Fernanda Frota; Jaqueline Diógenes; Joana Gabriela; Jurídico Dupar; Karynne Soares; Livia Nogueira; Lucas Bentemuller; Marcelo Marinho; Marcos Henrique; Nadson Vieira Alecrim; Natália Matos; Paulo Cid; Raul Tavares; Shirley Gonçalves; Thais de Alencar; Thaís Costa; Virna Rabelo; Yuri Milhomens.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 185ª reunião ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2024080669 - Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: MASSA FORT CONCRETOS ESPECIAIS LTDA;
3. Processo nº S2026112798 - Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: MQPAR PARTICIPACOES 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 186ª Reunião Ordinária da CPPD. Informa que a reunião está sendo gravada exclusivamente para fins de elaboração da ata.

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

1. Aprovação da Ata da 185ª reunião ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2024080669 - Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: MASSA FORT CONCRETOS ESPECIAIS LTDA;
3. Processo nº S2026112798 - Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: MQPAR PARTICIPACOES 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 185ª 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 185ª Reunião ordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

Seguindo para o ponto de pauta, referente ao Processo nº S2024080669, do requerente MASSA FORT CONCRETOS ESPECIAIS LTDA, cujo pleito trata de: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB), convida a Gerente Raul Tavares da Célula de Normatização para a apresentação do pleito.

O gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) cumprimenta a todos e questiona se o representante do processo se encontra presente na reunião, após resposta positiva, informa que fará a caracterização do projeto, esclarecendo que o empreendimento está localizado na Avenida Palmeira dos Índios, s/n, no bairro Pedras, inserido, de acordo com o Plano Diretor Participativo, Lei Complementar nº 62/2009, em Zona de Ocupação Restrita e em Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica – ZEDUS, Anel Viário Trecho 1.

Informa que a atividade do empreendimento em análise enquadra-se na atividade de Preparação de Concreto e Argamassa, Preparação de Material de Construção, código LPUOS 26.30.15, classificada como 6PE-EIV, pertencente ao Grupo Industrial e Subgrupo Indústrias Adequadas ao Meio Urbano. Ressalta que, diferentemente da maioria dos Projetos Especiais trazidos à Comissão, este projeto especial específico já possui suas diretrizes dispostas na legislação, sendo que, no caso em questão, o pleito apresentado à Comissão refere-se somente ao Estudo de Impacto de Vizinhança, o qual é exigido conforme a legislação vigente.

Esclarece que a adequabilidade da atividade se dá pelo Anexo 6, por estar em ZEDUS, e em relação aos recuos e à adequabilidade quanto à classificação viária, com base no artigo 65, informa que a atividade se adequa às vias nas quais se insere, devendo respeitar recuo de 10 metros para frente, laterais e fundo, conforme exposto no relatório enviado anteriormente aos membros da Comissão.

No tocante à obrigatoriedade da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, esclarece que há amparo legal no artigo 185 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, que define que a aprovação de projetos e a emissão de alvará de construção para atividades classificadas como Projeto Especial - EIV ficam condicionadas à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e sua respectiva apresentação e aprovação nesta Comissão.

Esclarece, ainda, que o Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser analisado pela Secretaria, ocasião em que o requerente apresenta, por meio do estudo, o rastreamento dos impactos urbanísticos e socioambientais, tanto positivos quanto negativos, do empreendimento em seu entorno, bem como a proposição de medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos negativos identificados. Informa que, em relação aos impactos positivos, é realizado apenas o rastreamento, sendo exigida a apresentação de medidas mitigadoras e/ou compensatórias somente para os impactos negativos. Ao final, convida os representantes da empresa Massa Fort para realizarem sua apresentação.

A senhora Jaqueline Diógenes (Representante do Processo – Massa Fort) informa que avançará alguns slides, considerando que parte da apresentação já havia sido previamente exposta

pelo Gerente Raul Tavares, a fim de melhor aproveitar o tempo disponível, solicitando que a apresentação fosse direcionada para a parte dos impactos.

Inicia tratando da identificação dos impactos previsíveis dentro da área de influência, esclarecendo que a área de influência direta corresponde a um raio de 500 metros e a área de influência indireta a um raio de 1.000 metros. Informa que, na área de influência indireta, não há escolas ou creches, de modo que o impacto seria nulo, não sendo aplicável medida necessária. Acrescenta que também não há postos de saúde ou hospitais na área de influência direta. Na área de influência indireta, informa existir uma praça, localizada quase fora do limite de 1.000 metros do empreendimento, bem como equipamentos de segurança, como delegacia, também situados na área de influência indireta, praticamente fora da área de influência.

Esclarece que, considerando o adensamento populacional e os equipamentos urbanos, o empreendimento terá pouco impacto nesses equipamentos. Menciona a existência de mapa demonstrando a localização do empreendimento, destacando em vermelho o ponto onde se situa, em azul claro a área de influência direta e em alaranjado a área de influência indireta, ressaltando que apenas dois equipamentos se encontram dentro da área de influência direta, quase fora do raio de impacto.

Reitera a ausência de escolas e unidades de saúde na área de influência direta, afirmando que o empreendimento não gera demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários, tendo em vista que contará inicialmente com 12 colaboradores e não haverá atendimento ao público, sendo os caminhões carregados e saindo do local. Afirma que a atividade industrial é autossuficiente quanto à estrutura operacional, não exigindo suporte adicional do poder público, e que o padrão de uso e ocupação do entorno já é compatível com a atividade, sem pressão sobre equipamentos existentes. Explica que diante das características do empreendimento e do contexto urbano local, conclui-se que não há impacto significativo sobre os equipamentos urbanos e comunitários da região.

Apresenta como principais impactos identificados o aproveitamento de área previamente ocupada, informando que o espaço onde a Massa Fort pretende se instalar anteriormente já funcionou como concreteira, caracterizando a reutilização de área antes destinada à mesma finalidade. Destaca a compatibilidade com o Plano Diretor vigente, a integração funcional com o entorno composto majoritariamente por uso industrial e galpões logísticos, a ausência de conflito com áreas residenciais, a ocupação controlada e ordenada em conformidade com diretrizes de sustentabilidade e racionalização do solo urbano, bem como a contribuição para a requalificação da área, com a reutilização de espaço anteriormente utilizado para essa finalidade, tornando o empreendimento economicamente regular em área já definida.

Informa que foi realizada avaliação de todos os impactos gerados pelo empreendimento, considerando legenda com sinal positivo para caráter benéfico e sinal negativo para caráter adverso, bem como a magnitude, classificada como pequena, média ou grande, e a duração do impacto, podendo ser de curta, média ou longa duração.

Ao tratar do uso e ocupação do solo, identifica como impacto a reativação de área industrial, classificando-o como de caráter positivo, com medidas de controle compatíveis com o zoneamento. Quanto à valorização imobiliária, aponta estabilidade dos valores dos imóveis no local, também de caráter positivo, com impacto discreto e positivo.

No tocante à geração de tráfego, informa tratar-se de impacto de caráter adverso, em razão do tráfego operacional de caminhões para saída do concreto produzido e recebimento de insumos. Como medida de controle, indica a realização de controle logístico, observando horários de pico de transporte para recebimento de material em horários mais tranquilos, bem como controle das saídas dos caminhões para evitar tráfego mais intenso na área.

Em relação à demanda por transporte público, classifica como impacto de caráter positivo, informando que haverá inicialmente 13 colaboradores e que existem paradas de ônibus nas proximidades. Sobre ventilação e iluminação natural, informa que o prédio terá pé-direito de 7,20 metros, podendo chegar a 15 metros conforme adequabilidade, destacando que a área construída será relativamente pequena em relação ao terreno total de aproximadamente 3.000 metros, com apenas 122 m² de área construída, caracterizando ocupação reduzida que não prejudicará a ventilação e a iluminação natural.

Quanto à paisagem urbana, menciona a integração visual do empreendimento com o entorno, com manutenção de limpeza e padronização das fachadas. Em relação ao patrimônio natural e cultural, informa inexistir na área a ser ocupada, não havendo interferência.

Sobre a geração de resíduos sólidos, classifica como impacto adverso, indicando como medida a adoção de coleta seletiva e destinação adequada dos resíduos, a fim de garantir conformidade ambiental do empreendimento.

Aponta, ainda, como impacto a emissão de poeira e material particulado, sendo a poeira proveniente da manipulação de agregados para produção de argamassa e concreto, classificando como impacto adverso. Como medida de controle, informa que serão realizadas aspersões de água e cobertura das pilhas de agregados, tanto nos pontos de carga dos caminhões quanto nas baias de agregados, a fim de evitar a emissão de poeira, destaca como impactos positivos a oferta de empregos diretos e indiretos e a arrecadação de tributos.

Prosseguindo, a senhora Jaqueline Diógenes (Representante do Processo – Massa Fort) informa que, no total, foram identificados 11 impactos, sendo sete benéficos e três adversos,

mencionando ainda 1 nulo. Em seguida, ao tratar das medidas mitigadoras para adequar o empreendimento adequado à região, esclarece que, nos casos em que os impactos são considerados nulos ou de baixa relevância, não há necessidade de aplicação de medida específica. Para os impactos significativos, informa que foram estabelecidas ações preventivas, corretivas e compensatórias, de caráter ambiental, urbanístico e operacional, com responsáveis definidos e prazos para execução. Acrescenta que, no total, foram consideradas nove medidas para impactos benéficos e três para impactos adversos.

No tocante às medidas mitigadoras para o impacto no tráfego local, informa que será realizado planejamento dos horários de carregamento, com registro sob responsabilidade da coordenação de logística, em caráter contínuo, sendo o controle efetuado por meio de registro de viagens e horários. Menciona, ainda, a realização de manutenção preventiva e corretiva nos equipamentos e veículos durante a fase de operação, sob responsabilidade do setor de manutenção, com periodicidade mensal, tendo como indicadores relatórios de manutenção e registro de ruídos.

Quanto à aspersão de água nas vias internas e na área de armazenamento de materiais, informa que será realizada na fase de operação, sob responsabilidade da equipe operacional, com periodicidade diária, mediante registro fotográfico e observações visuais. Sobre a cobertura das pilhas de agregados para evitar dispersão de material particulado, informa que será adotada na fase de operação, com controle visual e controle com checklist ambiental.

Apresenta como outra medida mitigadora a manutenção da conformidade urbanística, com observância dos recuos obrigatórios e manutenção de documentação e licenças válidas. Informa, ainda, a garantia de destinação adequada dos resíduos durante a operação, sob responsabilidade do setor ambiental, com retirada semanal, controlada por meio de MTR e notas fiscais dos serviços prestados. Quanto à preservação da ventilação e iluminação natural, informa que será monitorada na fase de operação, sob responsabilidade do setor de manutenção, por meio de inspeção predial e registros fotográficos.

Acrescenta como medida a manutenção da sinalização das vias internas em condições acessíveis, com relatórios de inspeção de segurança; a padronização das fachadas, com registro por meio de checklist; a realização de campanhas de educação ambiental para os colaboradores, com registro por relatório de participação; e a participação em programas de arborização urbana e parcerias com a comunidade, mantendo certificados e relatórios dessas participações.

Ao concluir, afirma que, com base nas análises realizadas, verifica-se que o empreendimento Massa Fort Concretos, destinado à preparação de massa de concreto e argamassa para construção civil, apresenta compatibilidade com o zoneamento urbano vigente e com os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela legislação municipal de Fortaleza. Destaca

que o histórico de uso industrial da área, anteriormente ocupada por concreteira de características semelhantes, reforça a adequabilidade funcional e locacional da atividade pretendida, considerando que o terreno se encontra em setor com predominância de galpões, empresas de transporte e unidades de apoio à construção civil.

Por fim, afirma que, considerando o conjunto das análises, o empreendimento é tecnicamente viável e ambientalmente adequado, apresentando compatibilidade urbana e funcional com a região em que está inserido, sendo as medidas mitigadoras propostas suficientes para manter os impactos negativos em níveis aceitáveis e os benefícios socioeconômicos decorrentes da atividade são superiores aos efeitos adversos. Declara que o Estudo de Impacto de Vizinhança demonstra a viabilidade da implantação e operação do empreendimento, desde que observadas as recomendações e condicionantes indicadas no relatório, assegurando a integração equilibrada da atividade produtiva ao meio urbano, social e ambiental do bairro Pedras e de seu entorno. Agradece a atenção e colocando-se no aguardo do retorno da Comissão.

Na sequência, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) agradece à senhora Jaqueline Diógenes pela apresentação e informa que dará continuidade à fala antes de encaminhar o pleito à deliberação da Comissão.

Esclarece que, desta forma, a Secretaria, por meio da Célula de Normatização e da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano, informa que o EIV apresentado referente ao empreendimento Massa Fort Concretos Especiais Ltda, atendeu integralmente aos impactos identificados e às medidas mitigadoras estabelecidas, tendo sido identificados três impactos negativos e apresentadas onze medidas mitigadoras e compensatórias.

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. Em seguida, concede a palavra para a conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira representante da Procuradoria Geral do Município (PGM).

Em seguida, a Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) cumprimenta os presentes e informa que a Procuradoria Geral do Município realizou análise preliminar do material encaminhado, razão pela qual gostaria de apresentar alguns questionamentos à SEUMA referente ao imóvel propriamente dito.

Inicialmente, indaga se foi realizada análise acerca da ocupação do imóvel em relação ao loteamento e às vias do entorno, esclarecendo que, conforme imagem de satélite fornecida pela equipe técnica da PGM, há aparência de que o imóvel ocupa vias do entorno ainda não implantadas do Loteamento Jardim Europa Sítio Traíra, aparenta que o imóvel ocupa além dos limites da quadra e ocuparia áreas destinadas à implantação do prolongamento da Rua Palmeira dos Índios e da Rua

França. Assim, indaga se tais questões foram analisadas e quais foram as diretrizes, além da questão da faixa de alargamento da via coletora Rua Valdir Dantas.

Acrescenta que, conforme informado pelo interessado, anteriormente já funcionava no local empresa da mesma atividade, e informa que não sabe se haverá acréscimo construtivo ou se será aproveitada a estrutura já existente, sendo executado apenas a atividade. Informa que tais esclarecimentos são necessários para melhor compreender a análise realizada no pedido de EIV.

Em resposta, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) cumprimenta a Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) e informa que, ao longo da análise do processo de AOP-PE, a Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR) já havia identificado a incidência das duas vias mencionadas, localizadas em porção mais ao norte e a oeste do terreno.

Esclarece que tal situação foi comunicada aos requerentes, informando que, embora a área esteja inserida no imóvel por eles locado, deverá ser resguardada, não sendo permitido seu uso ou edificação, constando essa orientação no parecer, ficando consignado que a área do sistema viário deverá permanecer resguardada, sem uso, ocupação ou edificação.

Dando continuidade, a Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) coloca que, com base na imagem que lhe foi disponibilizada, aparenta que a via de acesso ao empreendimento não possui pavimentação, indagando se o acesso à indústria ocorre pela Rua Valdir Dantas e se, salvo engano, a referida via não teria pavimentação e indaga se é isso de fato.

Em resposta, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) confirma que a via não possui pavimentação, esclarecendo que, conforme mencionado anteriormente, trata-se de área bastante industrializada, repleta de galpões e indústrias, observando que há déficit de infraestrutura viária em grande parte da região do bairro Pedras, não apenas na via de acesso ao imóvel em análise, mas também nas demais vias do entorno.

Na sequência, a Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) questiona se não seria o caso de, neste EIV e em outros processos da região, analisar a questão, considerando que se trata de empresa de porte que terá trânsito pesado de caminhões, o que poderá gerar repercussão em razão da inexistência de pavimentação mínima na região.

Em resposta, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) informa que concorda com a preocupação levantada e que a questão pode ser analisada nos próximos EIVs. Ressalta, contudo, que possui dúvida quanto à definição da responsabilidade pela pavimentação, visto que as vias se encontram implantadas, além disso, coloca que, em casos de vias não implantadas, normalmente o município exige a implantação, destacando ainda que a área em questão, historicamente, não integrava o município de Fortaleza até alguns anos atrás, pontua que fica em dúvida de como

responder de forma mais precisa quanto da responsabilidade da pavimentação do sistema viário, registrando que o tema pode ser deixado consignado para análise nos próximos processos da região.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) manifesta que considera a questão relevante, ressaltando que o Estudo de Impacto de Vizinhança tem por finalidade analisar impactos negativos e propor medidas mitigadoras, sendo algo para ser analisado nesse caso bem como nos futuros.

Pontua que, diante do fluxo de caminhões, poderá haver sobrecarga na via e que a ausência de pavimentação pode gerar problema, sendo um ônus a mais para o município, entendendo que já seria o caso de se avaliar, inclusive no presente processo, a adoção de medida mitigadora nesse sentido, ao menos em trecho correspondente às testadas do imóvel, registrando a colocação como sugestão.

Em resposta, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) informa que está com a imagem de satélite aberta em sua tela, afirmando que compreende e corrobora a preocupação apresentada, mas pondera que a situação é complexa, considerando que empreendimento vizinho, não sabendo se o acesso é referente a mesma via, possui trecho longo de testada e realiza uso considerável de veículos de grande porte, manifestando dúvida quanto à forma de tratar a questão.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) informa que compreende a ponderação apresentada, porém questiona qual a situação do outro empreendimento mencionado, indagando se foi aprovado EIV sem a realização dessa solicitação ou se não houve aprovação.

Em resposta, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) informa que o referido empreendimento não foi analisado, esclarecendo que se trata de empreendimento já consolidado há bastante tempo, possivelmente existente desde antes das legislações municipais vigentes.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) registra que, é uma atividade que está se implantando, entendendo que a Comissão deve pensar, discutir e evoluir sobre essa questão. Pontua que não se pode deixar de avançar sob o argumento de que empreendimentos anteriores não foram submetidos às mesmas exigências, ressaltando que, à época, a legislação não exigia EIV, enquanto atualmente há essa exigência.

Esclarece que não se pode exigir que o empreendo atual faça tudo, devendo ser proporcional ao impacto, a capacidade, mas que é necessário a solidariedade, pois se cada um faz um pouco, há a evolução da situação. Pontua novamente que é uma sugestão de análise para que os demais membros igualmente pensem sobre e reflitam.

Coloca que se não for para esse caso, visto já haver o relatório da SEUMA o qual está colocado a ser aprovado ou não pela comissão, mas, que é uma questão que deve ser debatida e

evoluída, se não, sempre haverá esse problema, pois, há situações que já estão consolidadas anteriores a lei.

Acrescenta que a legislação vem evoluindo, se modificando e tornando-se cada vez mais exigente, razão pela qual entende que o município também precisa avançar em sua infraestrutura. Pontua que, na medida em que os empreendedores passam a se submeter a essas exigências, devem igualmente oferecer contrapartidas, as quais se inserem no âmbito das medidas mitigadoras.

Retomando a questão das vias, a Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) questiona se ficará condicionado que não haja ocupação, esclarecendo que, atualmente, não existe nada construído na área correspondente às vias que estão incorporadas ao imóvel, porém ainda não implantadas, solicitando confirmação nesse sentido.

Em resposta, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) informa que, analisando as imagens, verifica-se a existência de tráfego de caminhões e depósitos descobertos de agregados utilizados para a confecção do material, não havendo, contudo, edificação ou ocupação.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) questiona se, encontra-se inserida dentro dos limites murados da empresa. O gerente confirma que sim.

A Conselheira sugere que a obrigação de resguardar a área correspondente às vias seja devidamente formalizada, de modo que, caso o município venha a ter a intenção de implantar essas vias, a empresa tenha ciência de que assumirá o ônus de remover o muro e permitir a implantação das vias.

Em resposta, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) informa que, nesses casos, antes da finalização do processo, o feito é encaminhado à Assessoria Jurídica para formalização de termo de ciência acerca dessas questões, esclarecendo que tal procedimento já é praxe nos fluxos da Secretaria quando se trata de imóvel com coincidência viária.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) registra que recomenda que o referido termo seja averbado na matrícula do imóvel, no que se refere à questão das vias, mencionando que já houve situações que posteriormente, a empresa vendeu o imóvel a terceiro que não tinha conhecimento da incidência viária, gerando problema jurídico em razão da ausência de publicidade no registro imobiliário, razão pela qual entende necessária a averbação do termo de compromisso na matrícula do imóvel.

Em resposta, o Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) ressalta que a empresa Massa Fort não é proprietária do imóvel, esclarecendo que o proprietário é a empresa anterior que já exercia a atividade no local, estando o imóvel atualmente sublocado. Informa que os proprietários também serão cientificados acerca da situação das vias, considerando que figuram como outorgantes para fins

de análise junto à Secretaria, e que será solicitado, inclusive por intermédio da representante Jaqueline, que a informação seja repassada aos proprietários do imóvel quanto à incidência viária.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) reforça que deve ser exigida a averbação, considerando que os proprietários são os outorgantes, razão pela qual a obrigação recairá sobre eles, devendo estarem de acordo para cumprir tais obrigações. O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) informa que todas as informações constarão em termo.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece ao Gerente Raul Tavares e à Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira, registrando que a preocupação externada é a mesma existente no âmbito da Secretaria, especialmente quanto à não execução e a ausência de infraestrutura nos locais.

Sugere que, no momento da consulta de adequabilidade, seja expedido ofício à SEINF para avaliação da via, a fim de verificar se há efetivo impacto, e, a partir dessa análise, possa ser discutida junto ao requerente, no âmbito da consulta de adequabilidade, eventual execução ou melhoria da via, solicitando a manifestação da Conselheira sobre a proposta.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) manifesta que considera a proposta interessante para evitar uma situação como essa colocada, inclusive no caso atual, observando que a ocupação das áreas correspondentes às vias não implantadas aparentemente já ocorre há bastante tempo, em razão de funcionamento anterior no local.

Sugere que seja analisado junto à SEINF o interesse do município na implantação dessas vias, ponderando que, caso não haja interesse, poderia ser avaliada a possibilidade de desafetação e vender, considerando que a empresa, de certa forma, estaria se beneficiando do uso de bem público sem que o município ganhe algo, inclusive nem com a pavimentação do entorno.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM), dirigindo-se ao interessado, registra que há interesse na regularização da empresa para que funcione, gere emprego e renda, ressaltando, contudo, que a atuação da PGM se pauta no sentido de que, além da legalidade, o município não pode ser penalizado ou sair prejudicado.

Pontua que existem dois trechos de vias não implantadas que vêm sendo utilizados na atividade sem contraprestação e que a simples obrigação de liberar a área caso o município venha a implantá-las lhe parece insuficiente. Sugere, portanto, que a questão seja analisada junto à SEINF, a fim de avaliar o impacto envolvido.

Acrescenta que, caso se conclua que o município não possui mais interesse na implantação dessas vias, considerando que a área anteriormente configurada como loteamento passou a ter vocação predominantemente industrial e logística, com quadras maiores e eventual desnecessidade das referidas vias, poderia ser avaliada a desafetação e posterior alienação, de modo

a recuperar a mais-valia para o município, entendendo que não seria adequado que a área permaneça ocupada sem qualquer contraprestação.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) manifesta que entende ser válida a adoção dessa providência no âmbito da consulta, no sentido de realizar a análise sugerida.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) registra que sua sugestão de encaminhamento é no sentido de que as questões levantadas não inviabilizam a continuidade do procedimento do EIV, porém requer a abertura de procedimento paralelo para verificar a situação das vias e da infraestrutura.

Acrescenta que devem ser adotadas providências junto ao proprietário que está ocupando as áreas, avaliando-se as alternativas cabíveis, como eventual cessão onerosa, desafetação e venda, ou exigência de contrapartida em razão da ocupação de vias públicas, inclusive quanto à execução de infraestrutura no entorno. Ressalta que há várias alternativas, mas, que não se deve se omitir ao fato de saber que a empresa estar ocupando área pública e funcionando em local sem infraestrutura, sem a devida exigência de uma medida do empreendedor e do proprietário.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) registra que, constará em ata e que o entendimento será aprofundado a partir do término da reunião. Questiona se há algum outro apontamento ou questionamento em relação ao pleito do EIV, mencionando que Yuri havia solicitado a palavra e o indaga se ainda seria necessária sua manifestação.

A Gerente Hélydy Maria (CEDUR) registra que a manifestação foi realizada por meio da conta de Yuri, logo após se apresenta como Gerente da Célula de Diretrizes Urbanas e esclarece que, ainda que o alvará de construção fosse expedido nos moldes mencionados, este seria limitado à área correspondente à matrícula, não sendo considerada, jamais, a ocupação da área ocupada de forma irregular.

Pontua que o processo de desafetação pode ser solicitado pelo requerente junto à SEPOG, tratando-se de procedimento que deve partir do interessado perante aquela Secretaria, ocasião em que a SEUMA se manifestaria acerca da necessidade ou não de continuidade da via prevista no loteamento.

Acrescenta que, dentro desse processo, seria solicitada a execução das providências necessárias para que seja dada continuidade ao procedimento de alvará, de modo a assegurar que não haja a utilização irregular da referida via. Destaca que essa foi a estratégia traçada para lidar com a situação, reconhecendo, por fim, que as considerações levantadas pela PGM são pertinentes.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) registra que o esclarecimento prestado por Hélydy foi positivo, destacando como fundamental o entendimento de que a licença será emitida apenas dentro dos limites da matrícula, sem envolver área pública.

Pontua, contudo, que, caso não seja adotada uma postura ativa no sentido de exigir providência do empreendedor, a ocupação poderá se prorrogar por muitos anos, talvez décadas, não sendo possível precisar há quanto tempo já existe. Ressalta a necessidade de adoção de medidas para evitar que situações dessa natureza continuem ocorrendo, observando que são recorrentes em diversas áreas da cidade e que é preciso evoluir o pensamento e no controle.

Acrescenta que, atualmente, com o auxílio da tecnologia e de imagens de satélite, é possível identificar tais ocupações com maior precisão, o que permite a notificação do ocupante e a exigência de providências, não podendo ficar ao critério deste decidir se adotará ou não medidas.

Destaca que, caso não haja interesse na desafetação, deve-se exigir a desocupação e a implantação da via; caso haja interesse, poderá ser avaliado o ressarcimento ao município pela área ou, se o município não tiver interesse imediato na implantação da via, poderá ser formalizada cessão para continuidade da ocupação mediante pagamento pelo uso. Conclui que é necessário adotar providência a partir do momento em que se toma ciência da ocupação.

A Gerente Hélydy Maria (CEDUR) registra que, no processo, está sendo imposta como obrigação ao empreendedor a execução das vias demonstradas no mapa, abrangendo todas as vias com as quais o empreendimento confina, uma vez que nenhuma delas se encontra executada da forma devida.

Esclarece que, para viabilizar o acesso ao empreendimento, entende-se necessária a execução inclusive das vias atualmente utilizadas. Acrescenta que não foi inicialmente considerada a hipótese de desafetação, mas que esta poderá ser incluída ao final do processo de análise de orientação prévia.

A conselheira dá um sinal positivo quanto a fala da gerente e na sequência o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) pergunta se a conselheira possui mais alguma observação, a mesma responde que em relação ao processo do Massa Fort seria o que já foi colocado.

O Coordenador questiona se mais algum membro possui questionamentos 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.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) registra que a PGM aprova o projeto, com todas as ressalvas, observações e requerimentos de análises e providências complementares já mencionados.

O Coordenador solicita a Sra. Thais de Alencar (Secretária Executiva da CPPD) que conste em ata o voto da PGM com todas as ressalvas informadas. Posterior, declara o processo, aprovado por unanimidade.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) inicia a tratativa do processo nº S2026112798, referente à MQPAR Participações LTDA, que trata de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial – AOP-PE. Informa que convidará novamente Raul Tavares, gerente da Célula de Normalização, para realizar a apresentação aos conselheiros e conselheiras acerca do pleito apresentado pelo requerente.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) agradece a fala anterior e, antes de dar segmento à análise do processo, solicita verificar se os representantes do processo em questão se encontram presentes na reunião. Após receber retorno positivo, informa que, em momento oportuno, os representantes serão convocados para realizar a apresentação do pleito.

Na sequência, dá prosseguimento à apresentação, iniciando pela caracterização do projeto em análise, informando que o empreendimento está localizado na Avenida Chanceler Edson Queiroz, nº 547, no bairro Guararapes, inserido, de acordo com o Plano Diretor de 2009, em Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1). Registra ainda que a atividade do empreendimento, conforme a LPUOS, enquadra-se como Clube Desportivo e/ou Social, código 62.61.41, classificada como Classe 3PE, pertencente ao Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer – SAL.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) prossegue informando que a Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial – AOP-PE em questão possui amparo legal no artigo 179 da LPUOS, o qual estabelece que projetos especiais que demandem estudos específicos ou que não se encontrem regulamentados pela referida lei devem ser analisados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), que elabora parecer técnico e o submete à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD). Registra que tal procedimento foi realizado por meio do Relatório nº 02, previamente encaminhado aos membros da comissão para análise do pleito.

Acrescenta, ainda, uma ressalva em relação à matrícula do imóvel, esclarecendo que a área matriculada ocupa uma quadra maior do que a área destacada em vermelho na apresentação, uma vez que o empreendimento proposto ocupará parte dos lotes constantes nessa matrícula. Destaca, por fim, que, após a análise do pleito, deverá ser realizada a regularização da documentação cartorial para fins de registro do equipamento.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) prossegue informando que o projeto proposto consiste na implantação de um Complexo Esportivo e de Lazer de uso privado/comercial, com área edificada aproximada de 1.600 m², contemplando equipamentos voltados ao lazer, esportes, saúde,

serviços de alimentação, quadras e piscinas, conforme projeto encaminhado em anexo ao relatório submetido à apreciação desta comissão.

Reitera que a atividade do equipamento proposto enquadra-se como Clube Desportivo e/ou Social, código 62.61.41, pertencente ao Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer – ECL, classificada como Projeto Especial, conforme a Tabela 5.20 do Anexo 5 da legislação, o que permite a definição de diretrizes específicas definidas por esta Secretaria, as quais são apresentadas para apreciação desta comissão.

Esclarece ainda que, por se tratar de Projeto Especial, a atividade é classificada como objeto de estudo, sendo necessária a análise de sua adequabilidade ao sistema viário do município. Dessa forma, apresenta como primeiro ponto para apreciação da comissão a adequabilidade da atividade proposta à via coletora e às vias locais nas quais o empreendimento se insere.

Na sequência, submete também à apreciação da comissão a definição das dimensões dos recuos mínimos exigidos, que, por se tratar de objeto de estudo conforme o Anexo 8 da legislação, são propostos por esta Secretaria, para o caso específico em análise, nos seguintes termos: recuo frontal de 7 metros, recuos laterais de 3 metros e recuo de fundos de 3 metros.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) prossegue informando que também é submetida à apreciação da comissão a definição do número mínimo de vagas de estacionamento, questão tratada como objeto de estudo, a qual deverá ser definida e analisada por meio de Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST), a ser devidamente analisado e aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

Antes de dar seguimento à deliberação, convida os representantes do requerente para realizarem a defesa do pleito apresentado.

As Arquiteta Lívia Nogueira Vidal e Arquiteta Lélia Nápoli Benevides (representantes do processo) registram que são responsáveis pelo projeto arquitetônico do clube esportivo proposto e que realizam a apresentação do empreendimento com o objetivo de esclarecer à comissão a proposta prevista para o local e sua inserção na região.

Informam que o projeto prevê a implantação de um clube esportivo em terreno com aproximadamente 12.000 m², contando com área construída de cerca de 1.601 m², sendo o restante da área destinado principalmente às estruturas esportivas e áreas de convivência. Destacam a existência de quadras de tênis, além de áreas de convivência com espaços verdes, bem como blocos edificadas destinados a banheiros, depósitos e quiosques. Acrescentam que o empreendimento também contará com recepção, além de restaurante aberto ao público e um espaço voltado à recuperação esportiva (recovery).

Esclarecem que a edificação será, em sua maior parte, térrea, havendo apenas um pequeno pavimento superior na área da loja de entrada, destinado a sala de reunião, ressaltando que alguns pontos ainda se encontram em análise para definição posterior.

Apresentam ainda a planta de situação do empreendimento, informando que o terreno se localiza na Avenida Chanceler Edson Queiroz, em esquina com a Rua João Augusto de Lima, e também com a Rua Eliseu Becco Filho, esta última ainda não implantada no local. Explicam que o projeto prevê diferentes acessos ao empreendimento, incluindo acesso de serviço destinado a carga e descarga, bem como acesso principal de pedestres, que funcionará como entrada social do complexo esportivo.

As Arquiteta Lívia Nogueira Vidal e Arquiteta Lélia Nápoli Benevides (representantes do processo) prosseguem apresentando a proposta de implantação do empreendimento, informando que o projeto também prevê área destinada ao acúmulo de veículos, a qual atenderá principalmente ao restaurante localizado na esquina do terreno e ao espaço de recovery esportivo proposto. Explicam que, na área indicada na apresentação, encontram-se sinalizadas as entradas e saídas do estacionamento, destacando que a proposta prevê a implantação do acesso principal do estacionamento pela via local, com o objetivo de reduzir o fluxo de entrada e saída diretamente pela Avenida Chanceler Edson Queiroz, classificada como via coletora.

Na sequência, detalham a organização dos espaços do empreendimento, informando que, na parte inferior da implantação, encontra-se o restaurante, bem como o recovery studio, espaço voltado à saúde e recuperação esportiva, destinado principalmente aos frequentadores do complexo esportivo. Registram ainda a presença de estacionamento, além de uma brinquedoteca, destinada aos usuários do empreendimento.

Acrescentam que o projeto contempla também um bloco de serviços, destinado às atividades de apoio e funcionamento interno, incluindo áreas de staff e vestiários. Informam ainda que, ao lado direito do estacionamento, está prevista a implantação de uma loja de artigos esportivos, local onde haverá um pequeno pavimento superior, destinado exclusivamente a sala de reunião.

Destacam que, na área central do empreendimento, estão previstos quiosques de lanche, seguidos de espaço coberto destinado a eventos ou atividades específicas, bem como um bloco de apoio com sanitários, incluindo banheiros masculino, feminino, família e PCD, além de depósito e área de bar destinada ao atendimento dos usuários do complexo.

Quanto às estruturas esportivas, registram que o projeto prevê quadras de padel, quadras de tênis com piso adequado à modalidade e quadras de *beach tennis* com piso de areia. Informam ainda que a área central do empreendimento será composta por espaço verde, com a proposta de

promover integração e convivência entre os usuários. Por fim, indicam a existência de piscinas, sendo uma piscina maior e duas menores, destinadas também à realização de aulas de natação.

As Arquiteta Lívia Nogueira Vidal e Arquiteta Léia Nápoli Benevides (representantes do processo) prosseguem destacando as áreas construídas do empreendimento, esclarecendo que os espaços cobertos concentram-se principalmente no restaurante, espaço de saúde (*recovery*), área de staff, brinquedoteca, loja e blocos de apoio com sanitários.

Informam que, na apresentação dos parâmetros urbanísticos, foi evidenciado que o projeto utiliza percentual reduzido da taxa de ocupação permitida, ressaltando que a proposta construtiva é relativamente pequena em relação à dimensão do terreno, mantendo índice de aproveitamento abaixo do limite máximo permitido. Explicam que isso ocorre porque grande parte da área do empreendimento será destinada às quadras esportivas e áreas abertas, que demandam espaços amplos.

Acrescentam ainda que o dimensionamento das vagas de estacionamento encontra-se condicionado à aprovação do Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST), estudo que se encontra em fase de elaboração e posteriormente deverá ser analisado e validado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

Na sequência, apresentam imagens ilustrativas do projeto, destacando que a proposta consiste na implantação de um complexo esportivo em uma área de aproximadamente 12 mil m², com quadras esportivas, áreas de convivência e estacionamento, além dos blocos edificadas anteriormente mencionados. Ressaltam que o empreendimento busca consolidar um polo de esporte, saúde e bem-estar, beneficiando a região.

Informam ainda que o acesso de pedestres ocorrerá pela área da loja localizada na entrada do empreendimento, a qual dará acesso à área central e à arena esportiva. Destacam que o projeto prioriza o uso de vegetação, tanto por questões ambientais quanto para conforto térmico, bem-estar e melhoria das condições acústicas do espaço.

Apresentam, em seguida, vistas do empreendimento a partir da via local, indicando o acesso de pedestres, bem como imagens gerais do conjunto, nas quais é possível visualizar o boulevard central com vegetação de grande porte, as quadras esportivas, as áreas de convivência cobertas destinadas a eventos ou atividades em períodos de chuva, além das piscinas destinadas às atividades de natação para diferentes faixas etárias.

Destacam também as quadras de *beach tennis*, informando que possuem piso de areia, totalmente permeável, e registram que as áreas de circulação do empreendimento serão executadas com piso drenante. Por fim, apresentam imagens do estacionamento, indicando que o espaço contará com tratamento paisagístico e arborização, e em seguida, apresenta a imagem de ilustração do

recovery studio. Logo em seguida, registram o encerramento da apresentação após o tempo destinado à exposição do projeto.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) agradece a apresentação e passa a palavra para o Coordenador Márcio Eugênio a fim de dar prosseguimento na deliberação.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece às Arquiteta Livia Nogueira Vidal e Arquiteta Lélia Nápoli Benevides pela apresentação realizada. Em seguida, solicita a gentileza de que informem, por meio do chat, os nomes de todas as pessoas presentes na sala em que se encontram, para fins de registro em ata.

Na sequência, informa que a comissão dará prosseguimento à etapa de deliberação e questiona aos membros presentes se há algum questionamento ou manifestação a ser realizada em relação ao pleito apresentado pelo requerente. Logo, passa a palavra a Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM).

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) registra inicialmente questionamento acerca da definição do número mínimo de vagas de estacionamento previsto para o empreendimento. Antes de formular a pergunta, realiza breve consideração, parabenizando os empreendedores pela proposta apresentada, destacando que considera o projeto bastante interessante e que espera que ele possa ser executado, ressaltando tratar-se de uma iniciativa positiva para a cidade.

Na sequência, questiona como foi realizada a definição do número mínimo de vagas de estacionamento, indagando se essa questão ainda será submetida à análise da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) para definição do quantitativo.

Acrescenta que o caso apresenta algumas peculiaridades, considerando que grande parte do empreendimento é ocupada por quadras esportivas, razão pela qual solicita esclarecimentos sobre como foi feita a relação entre essa configuração do empreendimento e o dimensionamento do número de vagas de estacionamento.

As Arquiteta Livia Nogueira Vidal e Arquiteta Lélia Nápoli Benevides (representantes do processo) registram que a quantidade de vagas de estacionamento ainda é objeto de estudo, estando vinculada à elaboração do Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST). Informam que o estudo já se encontra em andamento e que aguardam o retorno das análises para que possam realizar os ajustes necessários no projeto antes da entrada do projeto legal.

Acrescentam que, para a elaboração da proposta inicial apresentada, foi realizada uma estimativa comparativa, considerando atividades semelhantes, tendo em vista a ausência de legislação específica para esse tipo de empreendimento na região. Destacam ainda que o complexo contará com

diferentes usos, os quais possuirão horários de funcionamento distintos, de modo que nem todas as atividades ocorrerão simultaneamente em seus momentos de maior demanda.

Mencionam, como exemplo, que o restaurante não necessariamente funcionará no mesmo horário de pico das quadras esportivas, o que influencia na dinâmica de utilização do estacionamento. Informam ainda que contará com o serviço de manobrista (*valet*) para atendimento ao restaurante.

Por fim, reiteram que o dimensionamento definitivo das vagas ainda está em estudo e que aguardam as diretrizes e a validação da AMC, por meio do RIST, para adequar o projeto conforme as orientações técnicas que vierem a ser estabelecidas, mas, que o projeto já prevê que as vagas atenderão ao restaurante e as quadras.

A Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM) registra, inicialmente, uma ponderação acerca da definição do número de vagas de estacionamento, destacando que, conforme mencionado pelas representantes do projeto, ainda não existe uma definição específica de vagas para esse tipo de atividade, especialmente para equipamentos com quadras de *beach tennis* e modalidades similares.

Esclarece que, de modo geral, a definição do número de vagas costuma considerar a área construída do empreendimento, sendo que, nesse caso, as quadras esportivas não são computadas como área construída. Destaca que, no entendimento dela, durante os horários de funcionamento das atividades esportivas, essas quadras tendem a ser os principais geradores de fluxo.

Acrescenta que, embora tenha sido informado que as atividades poderão ocorrer em horários de funcionamento distintos, é possível que o fluxo gerado seja maior do que o inicialmente previsto, mencionando, por exemplo, a ocorrência de aulas de hidroginástica, aulas de tênis e outras atividades esportivas, além do fato de que os usuários podem permanecer no local após as atividades para usufruir de outras áreas do empreendimento, como espaços de convivência.

Diante disso, ressalta que a análise deve ser realizada com cautela, considerando que ainda não existe parâmetro legal específico que estabeleça a correspondência entre o número de vagas e a metragem das quadras, mas que a Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) possui instrumentos para realizar essa avaliação por meio da estimativa do número de viagens geradas pelo tipo de atividade.

Nesse sentido, registra como observação que a questão seja analisada com atenção, uma vez que, em equipamentos dessa natureza, é comum ocorrer sobrecarga no entorno do empreendimento quando não há vagas de estacionamento suficientes, fazendo com que os usuários passem a estacionar nas vias próximas.

Ressalta ainda que, embora tenha sido informado que as atividades não ocorrerão simultaneamente, é possível que haja coincidência de horários, citando como exemplo pessoas que

praticam atividades esportivas no horário de almoço e posteriormente utilizam o restaurante, ou que frequentam o local no período noturno, e que todas essas questões deverão ser levadas em consideração.

Por fim, registra que sua ponderação tem como objetivo que, no momento da análise do RIST, seja verificada com atenção a estimativa do número de viagens que o empreendimento poderá gerar, considerando o funcionamento do complexo como um todo, e não apenas a área construída, tendo em vista que as quadras esportivas, embora não computadas como área edificada, podem representar a principal fonte de geração de fluxo do empreendimento. Conclui informando que essa é sua observação em relação ao projeto apresentado.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) registra manifestação em complemento à ponderação apresentada pela Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM), destacando que gostaria de trazer uma colaboração técnica a respeito da questão do dimensionamento das vagas de estacionamento.

Informa que, anteriormente, no âmbito da Secretaria e desta Comissão, houve a análise de três a quatro pleitos de Análise de Orientação Prévia relacionados à implantação de quadras de *beach tennis*, os quais foram enquadrados como exploração de campos descobertos, também classificados como Projetos Especiais.

Esclarece que, na ocasião, a Secretaria realizou análise com base em seu banco de dados, sendo adotado um cálculo estimativo considerando a ocupação máxima das quadras, estimada em torno de quatro atletas por quadra. A partir dessa avaliação, foi estabelecido, para aqueles casos específicos, o parâmetro de uma vaga de estacionamento para cada 200 m² de área de terreno.

Ressalta, contudo, que os casos anteriormente analisados referiam-se a empreendimentos cuja exploração se limitava exclusivamente às quadras esportivas, não contemplando outros usos associados. Destaca que, no caso em análise, o empreendimento prevê outras atividades complementares, como clínica/recovery, bar, lounge e demais áreas edificadas, razão pela qual entende que essas particularidades também devem ser consideradas na análise técnica.

Por fim, registra que a observação é apresentada como complemento técnico, para que a Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) possa levar em consideração não apenas a existência das quadras, mas também as áreas edificadas do empreendimento, as quais já possuem parâmetros definidos na legislação urbanística vigente.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) concede a palavra à representante da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

A Conselheira Domitila Fernandes de Araújo Leite (AMC) registra que fala em nome da superintendente Rosina, que não pôde participar da reunião. Inicialmente, agradece à SEUMA por encaminhar a questão para análise, destacando que, embora pela área do empreendimento não houvesse obrigatoriedade da apresentação do Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST), em razão da relevância do empreendimento foi solicitada a realização do estudo, o que permitirá à AMC analisar com maior profundidade as questões apresentadas.

Acrescenta que, dessa forma, a AMC terá a oportunidade de avaliar tecnicamente o empreendimento, inclusive considerando as ponderações levantadas pela Conselheira Fernanda, e que a análise será realizada no âmbito da autarquia, que posteriormente apresentará o posicionamento e as respostas às questões levantadas.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradece a manifestação apresentada e questiona aos membros da comissão se há mais algum questionamento a ser realizado em relação ao pleito apresentado.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) registra, em complemento, que, aproveitando a temática referente às vias, tratada no processo anterior, entende ser pertinente registrar também neste processo a situação da Rua Eliseu Becco Filho, a qual não se encontra implantada.

Acrescenta que será adotado, para este caso, o mesmo encaminhamento registrado no processo anterior, no que se refere às exigências relacionadas à implantação da via, informação que ficará consignada em ata, inclusive para ciência da Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM).

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) concede a palavra aos representantes do MQPAR Participações LTDA.

As Arquiteta Lívia Nogueira Vidal e Arquiteta Lélia Nápoli Benevides (representantes do processo) registram manifestação acerca da Rua Eliseu Becco Filho, esclarecendo que, embora a via esteja prevista no planejamento urbano, ela ainda não se encontra implantada no local.

Destacam que o projeto apresentado não está considerando a implantação dessa via dentro da área de projeto do empreendimento, tendo sido observados apenas os recuos previstos em relação à sua projeção. Por fim, ressaltam essa observação e questionam a eventual obrigação de execução da referida via no âmbito do empreendimento, tendo em vista a não compreensão do que foi colocado.

O Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB) registra que buscará apoio da equipe da área de Diretrizes Urbanas para tratar da questão apresentada, solicitando um momento para realizar essa verificação e logo contextualiza à Gerente Hélady Maria (CEDUR/COURB) acerca da situação da via não implantada no entorno do empreendimento, a qual refere-se à via localizada ao sudoeste do

empreendimento, identificada como Rua Eliseu Becco Filho, destacando que essa via não se encontra implantada no local.

Pede que a gerente explique sobre às questões previstas na legislação quanto às exigências referentes à implantação de vias ainda não executadas, no âmbito da análise urbanística do empreendimento.

Gerente Hélydy Maria (CEDUR/COURB), questiona se as representantes estão colocando em dúvida a necessidade de execução da via e logo esclarece que, ao analisar terrenos inseridos em loteamentos cujas vias ainda não foram executadas, é avaliado o contexto de aprovação do loteamento e as responsabilidades previstas à época. Em geral, a obrigação de executar as vias é do loteador. Contudo, existem situações no município, sobretudo em loteamentos mais antigos, em que essa exigência não era integralmente atribuída ao loteador. Ressalta que o loteamento em questão se enquadra nesse tipo de situação.

Acrescenta que há um problema recorrente no município relacionado à não execução de vias locais, o que resulta em áreas públicas que permanecem sem implantação. Destaca que, caso o empreendimento ocupe o espaço sem que a via seja executada, o município entende que podem ocorrer utilizações indevidas do espaço público, como ocupações irregulares ou avanços sobre a área. Por essa razão, o município entende que a execução da via é necessária para viabilizar a ocupação da quadra.

Informa que essa exigência costuma ser formalizada no próprio processo e acredita que essa questão já tenha sido comunicada ao requerente durante a análise técnica. Entretanto, caso ainda haja dúvidas, orienta que elas podem solicitar, no âmbito do processo em andamento, o retorno do expediente à Célula de Diretrizes Urbanas, para que seja agendado um atendimento técnico com o objetivo de prestar os esclarecimentos necessários sobre a exigência de execução da via.

As Arquiteta Lívia Nogueira Vidal e Arquiteta Lélia Nápoli Benevides (representantes do processo), agradecem os esclarecimentos prestados e acrescentam um ponto adicional para avaliação. Informam que, a SEUMA propôs recuo frontal de 7 metros e recuos laterais e de fundo de 3 metros, porém ressaltam que consideram que o terreno em questão possui três frentes.

Nesse sentido, apresentam uma sugestão para análise quanto à possibilidade de, na Rua João Augusto Lima, classificada como via local e onde está previsto o acesso principal de pedestres e do estacionamento, ser considerado recuo frontal de 5 metros, visto a utilização de uma via local para o acesso.

Destacam que se trata apenas de uma sugestão e de um pedido de avaliação, questionando se ainda seria possível estudar essa alternativa ou se o recuo de 7 metros já está

definitivamente definido. Por fim, esclarecem que o projeto será adequado às exigências que forem estabelecidas, mas entenderam ser importante registrar essa ponderação no momento da discussão.

Gerente Raul Tavares (CENOR/COURB), esclarece que, quando se trata de projeto especial, cujos parâmetros são definidos pela Secretaria, não é feita distinção em relação à classificação viária.

Nesses casos, são aplicados os recuos de frente, lateral e de fundo, em que o próprio conceito de recuo frontal, previsto na legislação, seja no Plano Diretor, na LPUOS ou no Código da Cidade, corresponde ao que confina com via. E esclarece que não consegue fazer o pleito colocado.

Acrescenta que, como o projeto ainda se encontra em fase de estudo, entende-se que eventuais adequações podem ser realizadas no próprio projeto para atendimento aos parâmetros estabelecidos. Ressalta que, caso houvesse interesse em pleitear recuos diferenciados para cada via específica, seria necessário apresentar novo pleito ou eventualmente solicitar outorga para flexibilização, após a definição dos recuos estabelecidos de 7 metros na frente e 3 metros nas laterais e fundo.

Por fim, esclarece que, por se tratar de projeto especial, não é possível fazer distinção de recuos com base na classificação viária, uma vez que esse tipo de projeto não possui diretrizes específicas definidas em lei para esse caso.

Acrescenta ainda que, tecnicamente, no lote em análise serão considerados três recuos de frente e um recuo lateral, sendo que o lado que confina mais ao norte é tratado como lateral, conforme previsto no Anexo 3 da LPUOS.

As representantes agradecem e em seguida o Gerente informa que, não havendo mais dúvidas ou questionamentos acerca do tema, entende que o Coordenador pode retomar a condução da reunião para dar continuidade à deliberação do pleito.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), agradece as contribuições e questiona se há mais algum questionamento acerca do pleito. Não havendo manifestações, informa que colocará o pleito em votação e orienta que aqueles que se manifestarem contrários à aprovação encaminhem mensagem pelo chat ou se manifestem abrindo o microfone.

Conselheira Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira (PGM), registra que a PGM se manifesta favoravelmente ao pleito, fazendo apenas a ressalva de que, na análise do RIST, seja considerada a geração de fluxo decorrente das atividades das quadras, e não apenas a área construída, para fins de definição do número de vagas de estacionamento.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA), declara o processo aprovado por unanimidade. Em seguida, solicita que seja realizado os informes das deliberações que constarão em ata.

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 185ª Reunião Ordinária da CPPD: aprovada por unanimidade;
2. Processo Nº S2024080669 – SEUMA do requerente MASSA FORT CONCRETOS ESPECIAIS LTDA de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, referente a aprovação do estudo de impacto de vizinhança (EIV): aprovado por unanimidade, com a ressalva da PGM, que solicita análise complementar acerca da questão das vias.
3. Processo Nº S2026112798 – SEUMA do requerente MQPAR PARTICIPACOES LTDA de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, referente a aprovação da adequabilidade da atividade ao sistema viário; da definição de parâmetro urbano de recuo; da definição do número mínimo de vagas: aprovado por unanimidade, com a ressalva da PGM, que solicita que a análise do RIST seja considerada a geração de fluxo decorrente das atividades das quadras, e não apenas a área construída para a definição do número de vagas.

Findando os informes, a Secretária Executiva da CPPD passa a palavra ao coordenador para a finalização da reunião.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu a todos, parabenizou os requerentes cujo os pleitos foram aprovados e desejou bom dia a todos.

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

Fortaleza, 27 de fevereiro de 2026.

Aprovada em 15/05/2026, durante a Reunião Extraordinária nº 187 da CPPD, por:

(AMC; PGM; SDE; SEFIN; SEINF; SEUMA; HABITAFOR; GABPREF; ETUFOR; AGEFIS; ACC; CDL; DETRAN; FBFF; IAB; SINDIÔNIBUS; SINDUSCON).

Visto por:

Raul Tavares
Gerente da Célula de Normatização
(CENOR)

Assinado por:

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 8PZPCEEF

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5412846 e código 8PZPCEEF

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

ASSINADO POR: